FEDERAL PROPERTY PROFILES

AREA SCREENING CANADA PROGRAM

FEDERAL PROPERTY PROFILES

SHERBROOKE AREA

QUEBEC

PREPARED BY PUBLIC WORKS CANADA
REAL ESTATE SERVICES DIRECTORATE

©Minister of Supply and Services Canada 1984
Cat. No.: W67-1/56-1984E
ISBN 0-662-13288-2

OTTAWA 1984

PREFACE

Real Estate Services Directorate of Public Works Canada, on behalf of the Treasury Board Advisory Committee on Federal Land Management (TBAC/FLM) carries out the Area Screening Canada Program to assist in the implementation of the Federal Land Management Policy approved by Cabinet in 1973. The basic principle of this policy is that federal lands should be managed so as to combine the efficient provision of government services with the achievement of wider social, economic and environmental objectives.

In order to help fulfill this policy principle, the ongoing Area Screening Canada (ASC) Program systematically reviews the current use of federal landholdings in selected study areas across Canada. Each ASC report includes a map of government landholdings located within the study area and an urban profile which presents selected information on social, economic and environmental factors as well as trends that may have an impact on federal real property management. Land planning objectives of the various levels of government have been compiled to supplement the profile. Following a general description of the characteristics of the overall federal presence, all landholdings are individually examined in their particular local context.

A restricted version of the ASC report is prepared for distribution to federal departments. This version provides a complete description and evaluation of each federal property in the study area. An unrestricted version of the report including a property inventory is available for public distribution.

As a follow-up to this report, properties which appear to have potential for improved use are to be re-examined yearly or as warranted. An updated report will be published after an appropriate period.

Public Works Canada gratefully acknowledges the participation of the Treasury Board Advisory Committee on Federal Land Management and other federal departments in the Area Screening Canada Program, especially Environment Canada which provides expert advice on matters of environmental concern. A special thanks is extended to those federal and provincial departments and municipal organizations that provided information and data essential to the preparation of the individual reports. Appreciation is also extended to Public Archives Canada for the provision of the illustration depicted on the cover, which was taken from an exhibition of panoramic maps entitled "Birds-eye Views of Canadian Cities".

All planning information relating to federal properties contained in this report is based upon data provided by the various departments and agencies is the latest available at the time of research. The principal research for this study was carried out in 1983.

TABLE OF CONTENTS

	PAGE
PREFACE	i
TABLE OF CONTENTS	ii
LIST OF ILLUSTRATIONS AND TABLES	iii
EXECUTIVE SUMMARY	iv
1.0 INTRODUCTION	2
2.0 URBAN PROFILE	3
2.1 POPULATION	3
2.2 ECONOMIC CONTEXT	4
2.3 URBAN STRUCTURE	5
2.3.1 General Structure	5
2.3.2 Transportation	7
2.3.3 Commerce	8
2.3.4 Industry	9
2.3.5 Housing	11
2.3.6 Institutions	12
2.3.7 Recreation and Open Spaces	13
3.0 GOVERNMENT LAND PLANNING POLICIES AND OBJECTIVES - LOCAL CONCERNS	14
3.1 LOCAL OBJECTIVES	14
3.1.1 City of Sherbrooke	14
3.1.2 City of Magog	16
3.2 REGIONAL OBJECTIVES	16
3.3 PROVINCIAL OBJECTIVES	17
3.4 FEDERAL OBJECTIVES	19
3.5 LOCAL CONCERNS	20
4.0 FEDERAL PROPERTIES	21
4.1 FEDERAL PROPERTY CHARACTERISTICS	21
4.2 PROPERTY DESCRIPTION	
Site 1 TC - Sherbrooke Airport	
Site 2 TC - Nondirectional Beacon - Stoke	
Site 3 TC - Visual Nondirectional Range - Ascot	
Site 4 AGR - Research Station	
Site 5 CBC - Transmitter	
Site 6 CPC - Lennoxville Postal Station	
Site 7 PWC - Federal Building	
Site 8 DND - Belvedere Armoury	
Site 9 PWC - Federal Building	
Site 10 DND - Hussars Armoury	
Site 11 CPC - Jacques-Cartier Postal Station	
Site 12 DND - McBain Farm - Training Area	
Site 13 PWC - Former Post Office - Omerville (Sold to the Municipality)	
Site 14 CPC - Federal Building - Magog	
Site 15 DFO and DOE - Wharf and Limnographic Station	

PAGE

APPENDICES 26

Appendix A Glossary of Terms 26
Appendix B Abbreviations 29
Appendix C ASC Published Reports 30

BIBLIOGRAPHY 31

LIST OF ILLUSTRATIONS AND TABLES

Tables

Table 1 Population Changes: Eastern Townships, and the Cities and Urban Areas of Sherbrooke and Magog 3

Table 2 Percentage Breakdown of Land Use in Built-up Areas of Sherbrooke and Magog (Cities and Urban Areas) 6

Table 3 Urban Growth Between 1966 and 1979 According to Land Use (Cities and Urban Areas of Sherbrooke and Magog) 7

Table 4 Breakdown of Space Use by Federal Departments and Agencies According to Tenure 22

Illustrations

Study Area 1

Map of Sherbrooke, Magog End Plate

EXECUTIVE SUMMARY

The study covers part of the administrative region called the Eastern Townships and highlights the cities of Sherbrooke and Magog. Together these two cities had a population of 87,679 inhabitants in 1981 while the total of the regional population was 238,552.

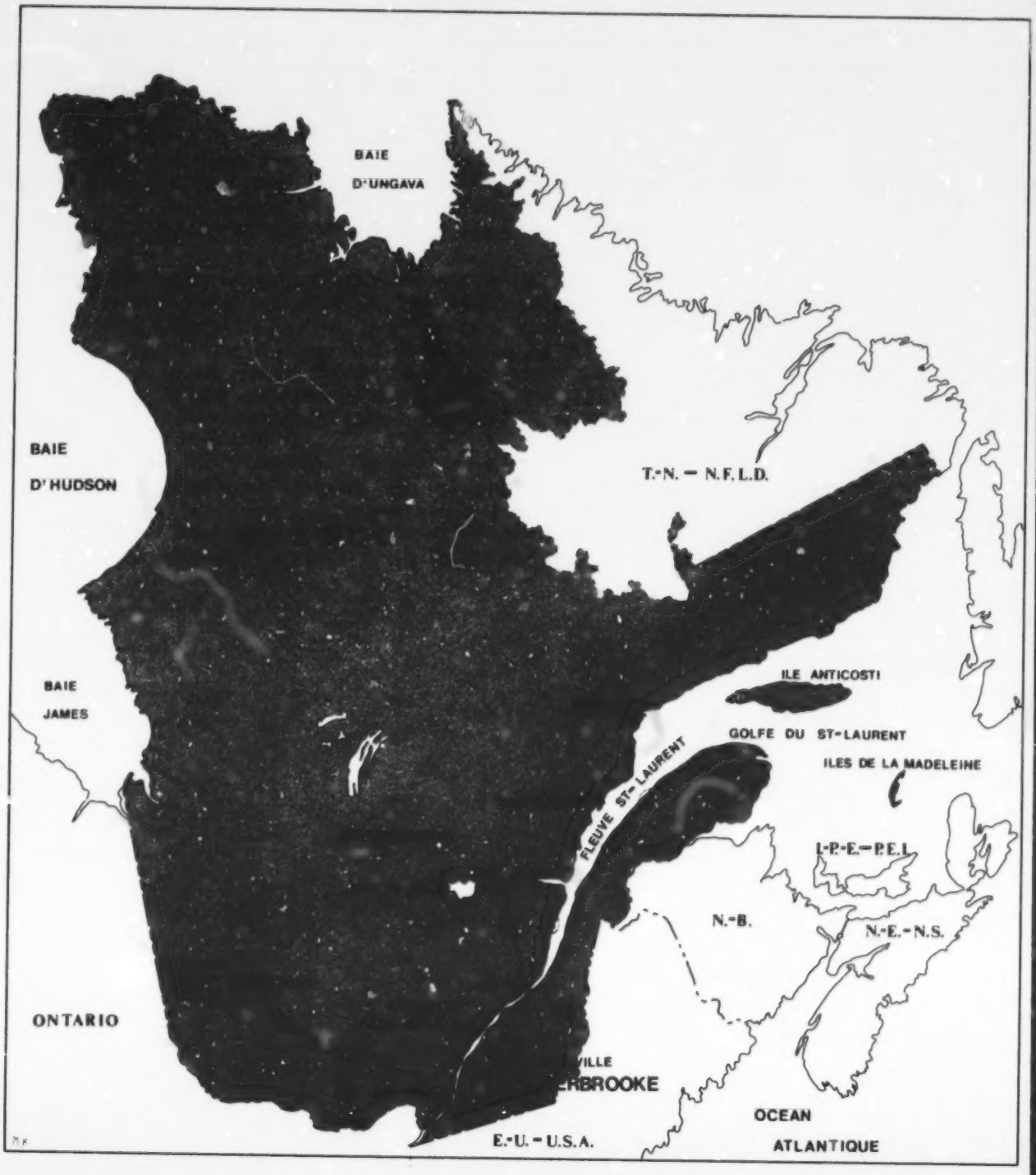
Sherbrooke is the region's economic hub for business and services while Magog specializes in the secondary sector (textiles) and tourism. The Eastern Townships, mainly the city of Sherbrooke, is considered one of the best regions in Québec for education.

Sherbrooke and its area have a good transportation system with major roads connecting Sherbrooke with Montreal and the U.S. border.

The federal government owns 14 properties in the study area. Together departments/agencies own 1,024 ha of land and 48,128 m^2 of gross office space. The following departments (AGR, TC, DND) make up 98.9% of all federal lands in the study area.

The urban profiles cover Sherbrooke and Magog. Although the federal inventory covers other municipalities in the Eastern Townships, urban profiles have not been included for these areas. Properties outside Sherbrooke and Magog were included because of their relationship with the two major municipalities or because of their regional importance.

SHERBROOKE


BAIE
D'UNGAVA
BAIE
D'HUDSON
T.-N. – N.F.L.D.
BAIE
JAMES
ILE ANTICOSTI
GOLFE DU ST-LAURENT
ILES DE LA MADELEINE
FLEUVE ST-LAURENT
I.-P.-E.-P.E.I.
N.-B.
N.-E.-N.S.
ONTARIO
ERBROOKE
OCEAN
ATLANTIQUE
E.-U. – U.S.A.
KM
0
800
KM

1.0 INTRODUCTION

The two areas dealt with in this area screening study are the Cities of Sherbrooke and Magog. The urban profile of these cities will highlight their particular social and economic characteristics. There will also be similar information describing how their respective urban areas interact with the other urban areas in the Eastern Townships and how Sherbrooke and Magog contribute to the region as a whole. Such a profile, however, requires an administrative breakdown of the region.

The Eastern Townships form one of the ten administrative regions of Quebec. The region is enclosed on the north by the Montreal, Mauricie-Bois Francs and Quebec City regions and on the south by the states of Vermont and New Hampshire. Sherbrooke, its centre, is located only 150 km from Montreal and 240 km from Quebec City.

The region is made up of six census divisions, with a total of 238,550 inhabitants (1981), and contains 128 municipalities in all, making it the region with the highest municipal density in Quebec.

The region has a total of twelve urban areas, with seven containing most of the population. The Sherbrooke urban area includes 13 municipalities, five of which have urbanized cores. Among these is the City of Sherbrooke, which represents the region's economic hub. The Magog urban area, which includes 17 municipalities, has only two urbanized cores. One of these, the City of Magog, has an economy that is becoming increasingly tied to recreation and services related to the resort and tourism industries. These two cities are located in the southwest portion of the region.

Topographically, the region consists of an Appalachian plateau and its piedmont plain. The forest-covered plateau gives the region a rugged character (Mont Gosford is its highest peak). The adjacent plain, which extends all the way to the plateau's foothills, contains land suitable for farming.

Because it is the southernmost region in the province, the Eastern Townships enjoy a climate that is less harsh than in other regions though this is true to some extent of even the Montreal urban area.

These physical features have had a dispersive effect on the region's demographic growth. Its mountainous relief, consisting of numerous valleys and gorges, has influenced the region's development including its principal transportation routes.

2.0 URBAN PROFILE

2.1 POPULATION

In 1981, the Eastern Townships had a total population of 238,552. The Sherbrooke and Magog urban areas accounted for 55% of this total, with the large majority concentrated in the core cities. The City of Sherbrooke had 74,075 inhabitants (63.1% of the urban area population and 31.1% of the regional population), while the City of Magog's population totalled 13,604 (90.7% of the Magog urban area and 5.7% of the Eastern Townships population).

Since 1966, however, population movement away from the city core to outlying suburbs in both Sherbrooke and Magog has brought about a decline in the percentage of city population versus urban area population and city population versus total region population. In the Sherbrooke urban area, for example, the city population lost 19.8 percentage points compared with that of the urban area and 3.4 points compared with the overall regional population. Between 1966 and 1981, the city lost 1,515 inhabitants while the urban area population increased by 26,122.

The same was true for the smaller City of Magog. Between 1971 and 1981, its population as percentage of the total urban area population decreased from 91.8% to 90.7%.

Between 1961 and 1976, the population growth in the Eastern Townships was half that of the province as a whole. This 2.3% increase was concentrated in the Sherbrooke urban area while that of Magog barely maintained its own. Population forecasts show that this suburban growth trend will continue at the expense of the city cores. By the year 2001, for example, the City of Sherbrooke is projected to represent only 43.8% of the 240,000 inhabitants projected for the region.

Economic activity is centred around the manufacturing sector which requires an unskilled, low-paid labour force whose mobility is considered an important factor. Weekly wage figures for April 1982 averaged $278.72 in Magog, and $294.60 in Sherbrooke. In personal income, the Eastern Townships as a whole, is below the provincial weekly average of $382.62 and ranks last of all urban regions in the province.

The unemployment rate on the other hand, is equal to or lower than the provincial average. A slight increase in the active population coupled with worker mobility helped to maintain an 11% jobless rate in July 1982, while the overall provincial rate stood at 14%.

Finally, figures show that the regional population's average age is increasing while the size of households is decreasing. The percentage of English speaking inhabitants is dropping as few non-French speakers are moving into the region. Other data shows that Sherbrooke's downtown area has the highest population densities and that the Magog urban area population is more seasonal in nature. The remainder of the region's population is to be found in the many small rural communities that stretch across the Eastern Townships.

Table 1

Population Changes: Eastern Townships, and the Cities and Urban Areas of Sherbrooke and Magog

Year	Eastern* Townships	Sherbrooke				Magog			
	(1)	Urban Area (2)	(2)% / (1)	City (3)	(3)% / (2)	Urban Area (4)	(4)% / (1)	City (5)	(5)% / (4)
1961		79,187	-	66,554	84.1	-	-	-	-
1966	219,335	91,202	41.6	75,590	82.9	14,928	6.8	-	-
1971	223,775	99,870	44.6	80,711	80.8	14,383	6.4	13,200	91.8
1976	229,046	110,595	48.3	76,804	69.5	14,598	6.4	13,290	91.0
1981	238,552	117,324	49.2	74,075	63.1	15,002	6.3	13,604	90.7
2001*	240,000	134,000	55.8	105,000	78.4	-	-	-	-

Source: Statistics Canada

* Evolution démographique du comté de Sherbrooke, 1901-1976, Perspective du développement résidentiel pour l'an 2001, City of Sherbrooke, 1980.

2.2 ECONOMIC CONTEXT

The region's economy is made up of primary, secondary and tertiary sectors that are varied. In 1977, the primary sector, consisting of agriculture, mining and forestry, employed 9.1% of the regional work force, compared with 4.8% for the entire province. Farming is undergoing consolidation, with larger, more specialized operations in dairy and livestock production. The mining sector, which has been stable since the period of expansion from 1961 to 1971, is geared primarily toward asbestos production. In 1977-78, asbestos mining, an international enterprise, accounted for nearly 80% of the total mining labour force. Quarries and copper production make up the remainder of the sector. Because of dwindling resources, the forestry sector employment fell by half between 1971 and 1978. The importing of raw materials has limited the ability of local paper and pulp mills, which have become increasingly outmoded, to compete in markets. Maple and Christmas tree production are the only firmly established activities in this sector.

The secondary or manufacturing sector of the region is quite diversified. In 1977, the textile, clothing and paper groups in Quebec's other resource regions accounted for 65% of all jobs in the sector; for the Eastern Townships, this figure was only 44.7%. But since 51% of these jobs in the region are found in traditional industries, the overall industrial structure can be regarded as poor. Another indication of this is the small percentage of jobs (only 2% in 1977) in industries with higher growth potential such as chemical production and the manufacture of transportation and electrical equipment.

The region's industrial structure was not as weak, in 1978 as it had been seven years earlier. Traditional industries, which accounted for 55.6% of all manufacturing jobs in 1971, have since benefitted from federal protectionalist policies as well as from incentives offered by the Quebec government. Srom positive effects have already been felt in the furniture, shoe and clothing industries. As indicated by recent statistics, which show an equal number of new and failed businesses, the region is undergoing industrial restructuring, which should result in the manufacturing sector's decreased vulnerability to international trade fluctuations.

The region's tertiary sector, which provides jobs for 62% of the work force, is consistent with the 1977 provincial average of 67%. This is the result of faster growth than elsewhere in Quebec, due primarily to increases in the services sub-groups, where the percentage of the region's job total rose from 23% to 35% between 1971 and 1978. Significant improvement has been made in all other groups, with the exception of transportation and communications.

Economic activity in the Cities of Sherbrooke and Magog is different than elsewhere in the region. Sherbrooke is the regional centre for business and services, while Magog in addition to its traditional textile industry, has developed a growing tourist and resort industry. Sherbrooke satisfies the region's service needs with its commercial and institutional infrastructure. Its industrial structure is gradually developing new and more dynamic enteprises.

The region's economic outlook is based on the elimination of outmoded traditional industries and the rationalization of large enterprises. The processing of local resources such as asbestos, and greater emphasis on high-tech industries are both part of this new development approach. The federal government's plan to decentralize EMR to Sherbrooke would create 700 new jobs and enlarge the role of the tertiary sector in the regional economy. This sector would also benefit from development of the region's research facilities, the hospital centre, the micro-electronic research centre at the University of Sherbrooke, and the asbestos products research facility. The importance of the tourism industry is also expected to increase as a result of the Quebec government's recognition of the recreational potential of the Magog-Orford area due in part to its proximity to Montreal and the neighbouring American states.

2.3 URBAN STRUCTURE

2.3.1 General Structure

The Eastern Townships occupy an area of 10 635 km^2, or only 0.8% of Quebec's total area, making it the smallest region in the province. With an average density of 22.43 inhabitants per km^2 in 1981, the region's population is concentrated in seven urban areas, the centre of which is the Sherbrooke urban area.

Demographic analysis of the region's six census divisions shows that Sherbrooke, Stanstead and Richmond are the most densely populated

(190.7, 31.1 and 29.6 inhabitants/km^2 respectively. Sherbrooke, Magog and Asbestos, the principle cities in each respective division, are the most densely populated (1,339, 891.5 and 67.9 inhabitants/km^2 respectively).

Overall, these three divisions represent 75.6% of the region's population and 30% of its total area. Although the Cities of Sherbrooke and Magog occupy only 0.7% of the region's area, they represent 34% of its population.

This population distribution reflects the region's historical development where uniformly scattered farming colonies were connected by rail lines. In fact, the railroad was the main contributor to industrialization in the region and led to the growth of Sherbrooke and Magog.

The City of Sherbrooke developed at the confluence of the St. François and Magog Rivers. After World War II, it became the centre of the region's tertiary sector as its built-up area grew to the north and west. In the 1960s residential growth extended beyond the City's boundaries into Fleurimont to the north, and Rock Forest to the west. Between 1966 and 1979, the Sherbrooke urban area grew by 2 096 residential ha, of which half (49.8%) occurred in Fleurimont and Rock Forest. Only 28.7% of this growth took place in the City of Sherbrooke itself. Contributing to this development in these suburbs was the construction of hospitals and shopping centres outside the downtown area.

The City of Magog has not developed as extensively. Population growth has been contained inside its boundaries.

Development elsewhere in the region has taken place in agricultural zones and along river and lakeside areas. This type of growth, due in part to the popularity of recreational and tourist activities, should level off as provincial laws come into effect which curtail development in natural and agricultural areas.

Table 2

Percentage Breakdown of Land Use in Built-up Areas of Sherbrooke and Magog (Cities and Urban Areas)

Land Use	Sherbrooke (%)		Magog (%)	
	City	Urban Area	City	Urban Area
Residential	52.3	51.2	62.4	62.1
Commercial	7.6	7.9	9.7	6.5
Industrial	14.1	11.1	11.9	8.1
Public	12.5	16.4	7.7	4.2
Green Spaces	7.8	8.9	2.9	15.6
Communications	0.8	0.4	0.6	0.3
Undeveloped Farmland	5.0	4.3	5.0	3.3
Total	100.1	100.2	100.0	100.1

Source: Données planimétrées des fonctions urbaines des agglomérations du Québec, 1966-1976-1979, Department of Municipal Affairs, Ed 80.

Urban growth in both Sherbrooke and Magog has increased since 1966. As seen in Table 3, the Magog urban area had more than doubled in size, primarily because of residential development. The same is true for the Sherbrooke urban area where 59.4% of its urban development was residential.

Table 3

Urban Growth Between 1966 and 1979 According to Land Use (Cities and Urban Areas of Sherbrooke and Magog)

Land Use	Sherbrooke				Magog			
	City		Urban Area		City		Urban Area	
	% Var. 66 to 79	%	% Var. 66 to 79	%	% Var. 66 to 79	%	% Var. 66 to 79	%
Residential	35.9	49.9	93.7	59.4	50.7	58.9	120.2	66.1
Commercial	28.2	5.9	67.6	7.7	7.5	1.9	21.8	2.3
Industrial	44.3	15.5	74.9	11.4	79.5	14.6	102.5	8.0
Public	8.6	3.6	8.4	3.1	65.1	8.5	55.5	2.9
Green Space	31.1	7.0	61.4	8.1	38.4	2.3	88.6	14.3
Communications	0	0	0	0	0	0	0	0
Fallow Farmland	*	18.1	*	10.3	*	13.9	*	6.5
Total Urban Growth	38.5	100.0	71.1	100.0	55.4	100.1	105.2	100.1

* Data not available for 1966

Source: See Table 2

As seen in Table 3, there are few remaining serviced lots in the Sherbrooke and Magog urban areas. The City of Sherbrooke estimates that its capacity for residential growth will not extend beyond 1990. The urban growth perimeter established by the Agricultural Land Protection Board (CPTAQ) will make close to 1 000 ha available over the long term. The availability of serviced lots in Magog is even more restricted. Nevertheless, the CPTAQ, has set aside a substantial area for expansion if necessary.

2.3.2 Transportation

The Eastern Townships have long been disadvantaged because of an insufficient road network linking it with other regions. Not only is the region removed from the St. Lawrence corridor, the major transportation axis in eastern Canada, its rugged topography with its many rivers and lakes, has made it necessary to use municipal roads dating back to colonial times. These winding, narrow routes are scattered all over the region. Also, since the Eastern Townships border on less developed regions in the United States, there was never any justification for improving or expanding the road network. There has been some development, however, in the last ten years or so. The Cantons de l'Est Highway (10) now connects Sherbrooke and Magog with Montreal (105 and 90 minutes travel time respectively). There is also Highway 55 which runs from Sherbrooke south to the US border and north into the province's interior regions.

Aside from municipal roads, the main intraregional highways run along the Magog-Sherbrooke corridor. One of these, Autoroute 10-55, is actually too large since a substantial amount of east-west traffic uses the old provincial Highway 112 and St. Elie Road. This traffic is serviced by a string of towns and villages along Highway 112.

Regional public transit relies on the existing road network, excellent in the Montreal vicinity but less efficient in other directions. The region has good rail freight services. Passenger service, however, ended in the summer of 1982. Air transportation is available at the Sherbrooke Airport, though there is no regular service to Montreal or Quebec City because of inadequate facilities and equipment. The airport is used primarily by private aircraft and as a flight school.

Highway 112 is the main thoroughfare in the two urban areas under study: King Street in Sherbrooke and Main Street in Magog. In the City of Sherbrooke, King, Galt and Portland streets form an integral east-west axis on either side of the Magog River, with secondary arteries running north and south. Public transit service is limited to these major roads which feed into the downtown core.

The City of Magog is ideally situated. Not only do Highways 10 and 55 pass through its perimeter, but the many roads from the nearby resort areas converge within Magog's city limits. The city also has a local bus service along its main thoroughfares.

Current projects are planned to extend Highway 55 north of Sherbrooke to improve access to the province's interior. There are also plans to build a north-south bypass around the city to link up outlying areas (and their infrastructures) and help to increase the amount of land earmarked for development. Experts believe, however, that this bypass project may jeopardize Sherbrooke's urban consolidation program, which depends on the downtown area's ability to attract development.

One interesting fact is that, despite the poor planning and coordination that characterize the regional road network outside the Sherbrooke-Magog area, the road system has the highest vehicle traffic rate in the province.

2.3.3 Commerce

In 1979, a total of 686.8 ha in the Eastern Townships were used for commercial purposes (or 7.2% of the region's built-up area). Of this commercial space, 69.1% lies within the Sherbrooke and Magog urban areas (58.3% in the Sherbrooke area alone).

From 1966 to 1979, the Sherbrooke urban area absorbed 54.1% of all commercial growth in the region. The figure for Magog during that period was only 4.5%. In the City of Sherbrooke during that same period, commercial space grew by a substantial 67.6%, compared with 21.8% for Magog. Overall, the region experienced an impressive growth of 76.7%.

It was during this period that the region's distribution networks were consolidated and several commercial centres were built. Since then, commercial development has levelled off as activity in the food and general M&R mechandise areas has decreased throughout the region.

As far as sales are concerned, the Eastern Townships are below the provincial per capita average, partly because of low personal income. The retail market also suffers due to the region's isolation. Only a quarter of retailers' needs are met by local suppliers. Moreover, the Montreal region has a monopoly over the wholesale purchasing networks, leaving only a 13% share for local suppliers. The local services industry is expected to gain more ground as personal income in the Eastern Townships begins to equalize with the rest of Quebec.

According to the Quebec Department of Industry, Trade and Tourism, 1981 figures for businesses in the region can be broken down as follows: a total of 1,629 in the retail trade, 360 in the wholesale trade and 1,146 in the services sector. In addition, the region has 45 hotels (1,304 rooms) and 117 restaurants employing some 2,000 people. The entire commercial sector includes 4,000 employers and 17,000 employees, the majority of which are in the Sherbrooke and Magog urban areas.

Over the last ten years, six shopping centres were built in Sherbrooke, most of them in outlying areas. One of these, the Carrefour de l'Estrie, is a regional centre. The most recent centre to be built, in the northeast of Fleurimont, should be the last such project for some time. During this same period, restructuring the downtown business district helped to revitalize the city's business establishments. In general, new commercial development has given way to the renovation of existing facilities.

In April 1979, the City of Sherbrooke had a total of 111 480 m^2 of office space with a 90% occupancy rate. Over the last five years, however, business growth has been virtually stagnant. Annual averages went from 2 325 m^2 between 1961 to 1975 to 6 690 m^2 from 1976 to 1978. Space used by government services is evenly distributed in both downtown and outlying areas, while two-thirds of all space used by the private sector is in the downtown core. Rents, which averaged \$51.45/m^2 overall in 1983, are not uniform throughout the city. They range from an average of \$43.00/m^2 in the centre and east portions to respective averages of \$53.80/m^2 and \$75.32/m^2 for the west and shopping centres. Except for the city hall and court house projects, there is no significant construction planned for the short term.

Commercial expansion in Magog is restricted by the proximity of Sherbrooke. Magog is specializing more in the recreation trade and in services connected with the tourism and resort industry. Its recently built shopping centre should meet the city's short term needs. The tourist potential of the Magog-Orford area will probably spur commercial growth, particularly in the resort/accommodations area.

2.3.4 Industry

The industrial sector has experienced the fastest growth rate in space use in the region, increasing a total of 109.95% between 1966 and 1979. Between 1976 and 1979, average growth was 164.2 ha/year compared with 49.1 ha/year over the preceding ten year period. With the 1 878.4 ha added in 1979, the total percentage of urbanized land used for industry in the Eastern Townships increased to 19.6%.

Much of this industrial expansion took place in the Asbestos and Sherbrooke urban areas, which, in 1979, accounted for 50.2% and 29.8% of all industrial space in the region respectively. The Magog urban area, which represents 4.9% of the regional total, ranks fifth among the region's seven urban areas. Despite their potential and their growth rate of 77.9% and 77.6% respectively, Sherbrooke and Magog have actually been losing ground in the industrial sector ever since 1966, when they represented 35.7% and 5.1% of the regional total in industry. Even Asbestos experienced a decline over the 1966-1979 period as industrial activity developed in other parts of the region during the same period.

Nevertheless, Sherbrooke and Magog have benefitted from the region's overall industrial growth, accounting for an increase of 34% and 6.6% respectively in new industrial space since the 1966-1976 period (during which time these figures were only 14.7% and 2.8%). Much of this increase was due to a corresponding decrease in the Asbestos urban area.

Since the mid-1960s, there has been little real growth in the region's industrial sector, as seen in the small increase in the number of manufacturing jobs and in the low level of capital investment. The sector as a whole is quite diversified, with eighteen of the twenty major groups represented. The 1970s saw the elimination of weak industries and the partial rationalization of so-called soft sectors, still predominant throughout the region. The resulting loss of jobs, however, has been offset by the growing number of small and mid-size businesses and by the opening of branch operations in the more productive sectors of metal products, machinery and rubber.

This industrial conversion is not yet complete. Of the 21,395 employees working in the region's 337 industrial firms in 1980, 64% were from the aging, low-productivity traditional industries, many of them in operation since the 1930s. The region's major companies are Dominion Textiles (1,850 employees in Magog, 1,218 in Sherbrooke), Ingersollerand (700 employees), Combustion Engineering (670 employees) and Lowneys (520 employees).

By 1980, the City of Sherbrooke was still the region's main industrial centre, employing 46% of the region's industrial work force. This was, however, only 28% of the city's employment total. Despite an increase of 44.3% in industrial space for the city from 1966-1979, its share of all industrial space in the urban area actually declined: 78.7% in 1966, 74.8% in 1976 and 64.95% in 1979. From 1976 to 1979, however, the city's average growth of 23.4 ha/year was much higher than the 41. ha/year recorded over the preceding period from 1966 to 1976.

The city's total industrial space is divided into fourteen zones. Municipal policies encourage larger businesses to set up operations in the region's 307 hectare industrial park located along Highway 10-55. Its occupancy rate is only 13%. The city plans to consolidate several zones along the Magog River and in the east section to serve the needs of small and mid-sized businesses.

Magog is the region's second manufacturing centre, whose importance is due primarily to the large Dominion Textiles plan there, employing 62% of the local labour force.

The city's 107 hectare industrial park has an occupancy rate of only 40%. For lack of any other major project, city authorities plan a partial changeover.

There is little industry along the corridor linking Sherbrooke and Magog. The 414 ha of available space in the Sherbrooke and Magog industrial parks will meet the needs of new and relocated companies, with all the services needed for development already in place.

Research and development facilities represent the region's main potential for industrial growth (research and development of local resources such as asbestos or in such high-tech areas as microelectonics).

2.3.5 Housing

Housing in the Eastern Townships, as elsewhere in Quebec, has been experiencing a slowdown in recent years. From 1979 to 1980, there was a 36% decrease in housing starts to a rate below 1978 levels. This decrease caused a decline in vacancy rates for rented dwellings. In the Sherbrooke urban area, for example, the rate went from 5.8% in 1979 to 4.2% in 1980. Given the low 3% elsewhere in the region in 1980, this decrease in housing starts helped to absorb part of the housing surplus and made for a healthier housing market overall. Added to this was the increase in interest rates, which slowed the buying and selling of existing units, especially in the first quarter of 1980.

The only area immune to this slowdown is housing rehabilitation. The CMHC, under its RRAP program, rehabilitated 1,854 units in 1980, compared with 1,767 the previous year. Ninety-two percent of the region's rural communities also took part in the program.

In 1979, the region's residential sector comprised a total of 4 476 ha, or 46.8% of all built-up areas in the region. Between 1976 and 1979, the sector grew at an average rate of 298.3 ha/year, compared with 126.4 ha/year over the preceding ten year period. The overall increase for the region between 1966 and 1979 was 93.2% (57.7% absorbed by the Sherbrooke urban area and 17.9% by the Magog urban area).

In 1979, the Sherbrooke urban area had 2 573.7 ha of residential area while that of the Magog urban area covered 526.7 ha. In 1981, the percentage of rented dwellings was 52.5% in the Sherbrooke urban area and 36.6% in the Magog urban area. Half of Sherbrooke's total of 41,000 dwellings are multiple units (doubles, apartments and duplexes). In Magog, 60.5% of its 12,870 dwellings are single-family units.

In 1981, the City of Sherbrooke had a total of 27,790 dwellings of which 63% were rented. 35% were single-family units and 45% of the total had five rooms or less. Over the last ten years, three quarters of the 6,855 new units were incorporated into multi-family dwellings. Since the decrease in construction activity between 1976 and 1980, the city has been enjoying a slight recovery. Six hundred dwellings have been rehabilitated since 1973, most of them in the downtown area. In April 1982, the city's vacancy rate stood at 4.1%.

One of the city's housing projects is to create 150 public units in the abandoned Plateau Marquette factories. Over the longer term, the city also plans to develop a fifth residential district in the north in anticipation of the population increases and household divisions expected by the year 2000. This development is needed because the 850 ha now available in the drainage basin areas will be absorbed by 1990.

The City of Magog had a total 4,835 dwellings in 1981 of which 50% were rented. 28.7% of the total had five rooms or less. In 1979, Magog's residential area covered 351.4 ha. From 1966 to 1979, there had been almost no real growth (an average of only 9 ha per year). Only the outlying areas experienced any activity to speak of, due mainly to the conversion of secondary residences (cottages, second homes, etc.) into permanent units. Even today, there are two secondary residences for every three permanent dwellings.

2.3.6 Institutions

The institutions and facilities devoted to public services in the Eastern Townships are considered among the best in the province.

In education, there has been a levelling off in declining school enrollment. At the post-secondary level, there are a number of large regional institutions to meet the needs of local and regional inhabitants. The City of Lennoxville is the only municipality in the region to have a comprehensive school system for its English speaking population.

Decentralized federal and provincial government services are broken down according to municipal importance. The City of Sherbrooke, for example, is a regional centre while Magog represents a subcentre or district. As for cultural institutions and facilities, Sherbrooke, although the most important in this regard, is by no means unique. There is a great deal of theatre, music and crafts to be found elsewhere in the region. The rural areas are rich in history and cultural heritage. Perhaps the best known of the region's main historic sites is the Palais de Justice (court house) in Sherbrooke. The Quebec Department of Cultural Affairs

is planning to put together a complete heritage inventory of the Eastern Townships, including an in-depth study of Sherbrooke's old historic quarter in cooperation with city authorities.

The City of Sherbrooke has the most developed institutional network in the region, including 35 primary schools, 11 secondary schools, one regional CEGEP and two private colleges, as well as three hospital centres and one university centre. The offices of 15 provincial departments and 10 agencies are located in Sherbrooke as are those of 13 federal departments and 6 agencies. The City of Magog plays a minor role as far as institutions are concerned since Sherbrooke is the regional centre for all government services, post-secondary education and specialized health care.

2.3.7 Recreation and Open Spaces

The mountains, lakes, forests and other physical features of the Eastern Townships provide an ideal environment for outdoor recreation and explain why the region has such a large tourist and resort industry. The region has, in fact, been a main tourist attraction for well over a hundred years. This has been due not only to its location between Montreal and the United States but also to the way the City of Sherbrooke has developed repetition.

Its picturesque setting, consisting of little villages with Victorian-style houses tucked away in small, tree-covered valleys, was first made use of during the English colonial period.

The region's main recreational site is Mont Orford Provincial Park, whose international reputation was secured by improvements to its winter and summer sports facilities. The Magog-Sherbrooke area has more than 2,000 hotel rooms, nearly 3,000 campsites and close to 6,000 secondary residences. This infrastructure is adequate for regional tourism development objectives.

More and more natural areas are being taken over by private ownership, especially near Memphrémagog, Magog, Massawipi and Brompton Lakes, with damage to the aquatic environment the main result. The Quebec Department of Environment plans to create two ecological reserves near the Sherbrooke-Magog area, one in Ascot Corner, the other at Pointe-à-Mageon on Lake Memphrémagog.

A development study done in 1976 criticized the splitting up of open areas in Sherbrooke. The study found that the downtown area had virtually no open spaces and those that did exist were too small and poorly developed. The city does have two well serviced parks, Mont Bellevue and Parc Jacques-Cartier. There is also a third, Ferme Beckett, located in the city's north section. In the downtown core, there are plans to set aside areas along the Magog and St. François Rivers for recreational development.

Magog's ideal setting is enhanced by nearby Lake Memphémagog. There are two parks in the area designed especially for water related activities: beaches, swimming, bathing, sailing and small-craft launching facilities. The city also has plans to rehabilitate areas near the downtown core.

3.0 GOVERNMENT LAND PLANNING POLICIES AND OBJECTIVES - LOCAL CONCERNS

The land planning objectives of the various levels of government, federal, provincial and local, have been postulated as criteria to assess federal holdings in the communities under study. It is felt that these objectives accurately reflect the revised interests of federal land management. The objectives range from the general (federal and to some extent provincial) implying broad national or regional concerns, to the specific (local) indicating detailed directions for community growth and change. The reader will note that each level of government endeavours to achieve these objectives within a particular sphere of activity and that the corresponding programs and projects represent specific ways and means of doing so.

3.1 LOCAL OBJECTIVES

3.1.1 City of Sherbrooke

a) General

(i)	Objective:	To improve the existing urban infrastructure.
	Program:	The overall downtown development program features a number of projects aimed at revitalizing residential and commercial sectors and redeveloping the urban infrastructure.
(ii)	Objective:	To absorb a large part of the urban area's population growth.
	Program:	Rezoning to consolidate existing residential core and development of second in north section of city

b) Transportation

(i)	Objective.	To improve downtown access.
	Program:	To develop parking and pedestrian facilities.
(ii)	Objective:	To develop services for outlying areas and establishments.
	Program:	Construction of a beltway and bypass network.
	Project:	To build bypasses north and south, as well as Marie-Victorin and Jacques-Cartier boulevards.

c) **Residential**

(i) Objective: To improve existing housing sector.

Program: To make use of government sponsored renewal programs.

Project: Improvement of three designated zones in city's centre.

(ii) Objective: To provide the local population with good, affordable housing.

Program: Three part implementation of public housing policy: construction, rehabilitation and conversion.

Project: Conversion of old Paton plant facilities into 150 public housing units.

d) **Commerce**

(i) Objective: To consolidate the existing sector and limit development in outlying areas

Program: Revitalization of downtown business arteries.

e) **Industry**

(i) Objective: To consolidate the existing industrial infrastructure.

Programs: To encourage large businesses to set up operations in the industrial park.

To maintain three industrial zones within city limits.

To relocate downtown businesses.

Projects: To develop the Galt-Lavigerie area for small businesses.

To relocate downtown railway marshalling yards to the north.

f) **Institutions**

(i)	Objective:	To consolidate the city's tertiary sector (regional services and institutions).
	Program:	To concentrate government services in downtown area
	Project:	Development of an administration centre at Plateau Marquette (public and private sectors).

g) **Recreation and Open Spaces**

(i)	Objective:	To improve the urban environment.
	Program:	Support of urban revitalization program.
	Projects:	Redevelopment and conversion of open spaces for recreational and pedestrian purposes.
		Appropriation and development of downtown riverfront areas along Magog and St. François Rivers.

3.1.2 City of Magog

The City of Magog is currently preparing its first urban development plan. As a result, no development objectives have yet been announced by city officials. The city has, however, announced plans to develop riverfront areas along the Magog River.

3.2 REGIONAL OBJECTIVES

a) **Sherbrooke Airport Management Committee**

In its appeal for better regional air service, the Sherbrooke Airport Management Committee, on behalf of the regional organizations concerned, set down a number of major development objectives:

(i)	Objectives:	To preserve the natural environment.
		To rationalize the development of natural resources.
		To encourage the local processing of natural resources.

To consolidate and diversify the existing industrial infrastructure.

To develop the region's tourist industry.

b) **Quebec Planning and Development Board**

(i) Objective: To rationalize urban development and consolidate the urban functions of the Sherbrooke County Regional Municipality (SCRM).

Programs: To develop the Plateau Marquette concept.

To continue renovation of city's old neighbourhoods.

To develop downtown riverside areas.

(ii) Objective: To preserve the natural environment and plan resort development in the SCRM.

3.3 PROVINCIAL OBJECTIVES

a) **General**

(i) Objectives: To put in place regional structures for land development.

To protect agricultural land.

To safeguard natural areas and the environment.

To protect heritage property and use it to advantage.

To promote public transit.

To consolidate the urban environment.

These objectives are associated with specific programs for the study area.

b) **Program-related Objectives**

(i) Environment:	To clean up the Magog River through control of discharge from Dominion Textiles plant in Magog and treatment of Magog city wastewater.
	To clean up the St. François River through treatment of Sherbrooke city wastewater.
	To establish standards for riverside resort development
	To create an ecological reserve at Ascot Corner and at Pointe-à-Mageon.
(ii) Recreation and Tourism:	To develop the Magog-Orford area's international character.
	To promote the region as a conference centre.
	To develop riverside areas in the City of Sherbrooke.
	To coordinate the use of sports and cultural facilities by municipalities and school boards.
	To use the region's natural and architectural environments to full advantage.
(iii) Transportation:	To establish an air service linking Sherbrooke with Montreal, Quebec City and Boston.
	To complete the Trans-Quebec Highway linking Sherbrooke and the Quebec interior.
	To complete the Sherbrooke urban area bypass network: the north section between Highway 55 and Ascot Corner, the south section between the university and Belvedere Street South and the east section between Lennoxville and Ascot Corner.

3.3 PROVINCIAL OBJECTIVES

Once the RCM's announce that they will commence drafting their development plans, the Quebec government will make known its planning objectives for the region. This should take several months.

3.4 FEDERAL LAND MANAGEMENT POLICY (FLM)

It is the policy of the government that federal real property be managed economically and efficiently so as to combine the efficient provision of government services with the achievement of wider social, economic and environmental objectives.

OTHER OBJECTIVES

The following federal objectives were primarily derived from the First Annual Review of the Senior Interdepartmental Committee on Urban Affairs and other federal policy documents.

a) General

(i) To achieve a more balanced pattern of growth in metropolitan areas.

(ii) To achieve a more balanced pattern of cities and towns, with increased emphasis on small, medium size and new communities.

(iii) To improve the physical environment of larger urban centres.

(iv) To improve the social environment of larger urban centres.

(v) To contribute toward the efficient and effective development and use of urban services.

(vi) To encourage the efficient use of scarce energy resources.

b) Program-Related

(i) To ensure an adequate supply of serviced residential land.

(ii) To conserve and improve stable, low and moderate income residential areas.

(iii) To promote neighbourhood conservation and revitalization.

(iv) To assist in the development and rehabilitiation of housing for rural and native groups.

(v) To enhance the quality of the environment by the improved management and utilization of natural resources.

(vi) To realize the potential of each region, through economic and social development.

(vii) To attract investment into relatively slow growth areas.

(viii) To provide facilities to foster the optimum development of marine transportation.

(ix) To preserve Canada's historic heritage.

(x) To preserve lands of particular ecological value.

(xi) To assist municipalities in undertaking a program of rail relocation.

(xii) To ensure that the federal government institutions do not build or support any future flood vulnerable developments in flood risk areas.

c) Objectives Directly Related to Study Area

(i) To decentralize the Surveys and Mapping Branch of Energy, Mines and Resources Canada. This project will involve the relocation of 700 civil servants to the Sherbrooke urban area.

(ii) To take part in redeveloping Plateau Marquette in Sherbrooke by incorporating the federal building into the administration centre project.

3.5 LOCAL CONCERNS

a) Energy - The proposed route for the Quebec-Vermont hydro transmission project runs through the study area. Regional organizations have already requested public hearings on the proposed project as well as impact studies and counter-assessments.

b) Transportation - Interregional links are currently under discussion. Already, Via Rail has discontinued passenger services and efforts to establish air service have so far been unsuccessful. It appears that investors have shown interest in the development of Sherbrooke Airport.

c) Institutions - Local officials are awaiting final word on the EMR decentralization project, which has already been delayed for the past five years.

4.0 FEDERAL PROPERTIES

4.1 FEDERAL PROPERTY CHARACTERISTICS

The study area contains a total of fourteen federal properties, five of which are located in Sherbrooke. A total of nineteen federal departments and agencies occupy 1 024 ha of land with a total of 120 394.6 m2 of gross office space. PWC*, TC and DND in that order are the three major property owners excluding the research facility operated by Agriculture Canada in Lennoxville (site 4). In terms of overall space, AGR ranks second after TC. The bulk of TC's inventory is, of course, Sherbrooke Airport (566.2 ha). DND is third with its St-Elie-d'Orford training grounds (site 12). Land belonging to these three departments makes up 98.9% of all federal properties in the study area. With PWC at 1%, there only remains very little among the other federal departments.

The use of space by these departments reveals other facets of the federal government's presence in the study area. Table 4 gives a detailed breakdown of this use according to department.

---

* See Appendix B for list of abbreviations.

Table 4

Breakdown of Space Use by Federal Departments and Agencies According to Tenure

Depts. – Site #	Tenure		Site Area (ha)	Floor Area (m^2)			
	Owner	Tenant		(1)	(2)	(3)	(4)
AGR #9	50 Couture Sherbrooke		See PWC		164.9	132.8	
	Lennoxville Research Station		410.3	687.3 2 054 19 870.4	(offices) (residential) (buildings)		
CC		1650 King W Sherbrooke			340.8	296.4	18.6
DOE		27 King W Sherbrooke			148.8	143.9	
#15	Limnographic Station Magog		-		3 (shed)		
EIC #7	299 Olivier Sherbrooke		See PWC		1 966.8	1 823.5	
		1650 King W Sherbrooke			1 370.7	1 309.2	
#14	65 Main Magog		See PWC		406	376.2	28
RCMP #9	50 Couture Sherbrooke		See PWC		426.4	343.4	30.3
DVA		31 King W Sherbrooke			189.8	173.8	
CCA		2385 Hertel Sherbrooke					206.5
		1335 King W Sherbrooke			407.1	363.3	
DND #8	63 Belvedere Sherbrooke		0.6	3 802	3 135	3 135	

Table 4

Breakdown of Space Use by Federal Departments and Agencies According to Tenure

Depts. – Site #	Tenure		Site Area (ha)	Floor Area (m^2)			
	Owner	Tenant		(1)	(2)	(3)	(4)
DND #9	50 Couture Sherbrooke		See PWC		258.9	208.5	
#10	315 Williams Sherbrooke		0.4	3 070.5	2 577.5	2 577.5	
#11	Highway 220 St-Elie-d'Orford		35.9				
DRIE		1335 King W Sherbrooke			277.7	260	
DFO #15	Magog Wharf		0.1	60 (shed)			
NFB #9	50 Couture Sherbrooke		See PWC		467.7	320.9	
CBC #5	Transmitter (tower) Fleurimont		5.9	83.2			
RC-C&E #9	50 Couture Sherbrooke		See PWC		790.8	636.8	154.3
#14	65 Main Magog		See PWC		46.5	43.1	
RC-I #9	50 Couture Sherbrooke		See PWC		3 253.2	2 816.3	347.3
HWC #9	50 Couture Sherbrooke		See PWC		147.4	118.7	
		1650 King W Sherbrooke			210	191	
CSC		1335 King W Sherbrooke			44.8	37.1	
CPC #9	50 Couture Sherbrooke		See PWC		3 095.8	2 866.8	233.8

Table 4

Breakdown of Space Use by Federal Departments and Agencies According to Tenure

Depts. – Site #	Tenure		Site Area (ha)	Floor Area (m^2)			
	Owner	Tenant		(1)	(2)	(3)	(4)
CPC #11	2400 King W Sherbrooke		0.3	854.7	752.2	726.4	
#14	65 Main Magog		0.2	1 531.2	420.5	403.9	327.9
#6	5 Belvedere Lennoxville		.2	319.5	280.6	254.7	
TC #1	Sherbrooke Airport		566.2	153.1			
#2	Radio Beacon Stoke		1.9	86			
#3	Visual Field Ascot		1.5	79.5			
PWC #7	299 Olivier Sherbrooke	EIC (100%)	0.2	2 649.5			
#9	50 Couture Sherbrooke	AGR, RCMP, DND, NFB, RC-C&E, RC-I, HWC, CPC	0.6	12 827	48.6	39.1	566.8
#13	644 Pie XII Omerville			SOLD IN JULY 1983			
Private #9	50 Couture Sherbrooke		See PWC		82.8	56.8	

Table 4

Breakdown of Space Use by Federal Departments and Agencies According to Tenure

Depts. - Site #	Tenure		Site Area (ha)	Floor Area (m^2)			
	Owner	Tenant		(1)	(2)	(3)	(4)
17 Depts. 2 Agencies and	TOTAL (a) (Crown)		1 024.3	48 128.0	18 321.1	16 880.4	1 688.4
Private Sector		TOTAL (b) (Rented)			2 989.7	2 737.6	255.1
GRAND TOTAL (a) and (b)			1 024.3	120 394.6	21 311.3	19 618.8	1 913.5

(1) exterior gross area
(2) rentable area
(3) usable area
(4) rentable gross area for storage

Note: Rented space figures apply only to federal property.

On the basis of data available, the federal government occupies a minimum of 21 310 m^2 of rentable space, 18 321.1 m^2 of which it owns. The remainder is leased from the private sector and accommodates eight departments.

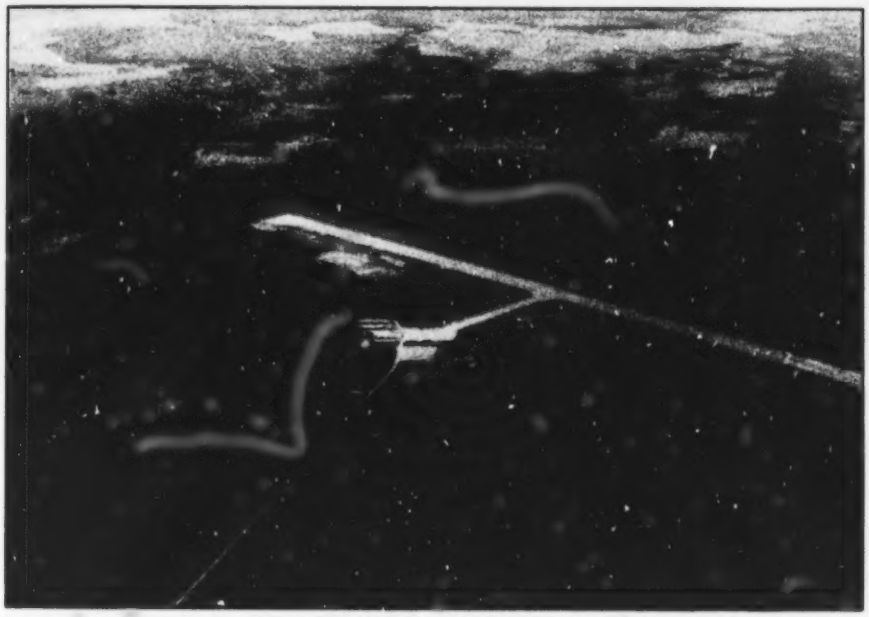
As supplier of space and services, PWC manages 12 516.3 m^2 of rentable space belonging to the federal government as well as all leases with the private sector. This represents 67.7% of all rentable space in 1983, and is occupied by ten departments, one agency and one private client. Most of this space is used for offices; storage area is classed separately.

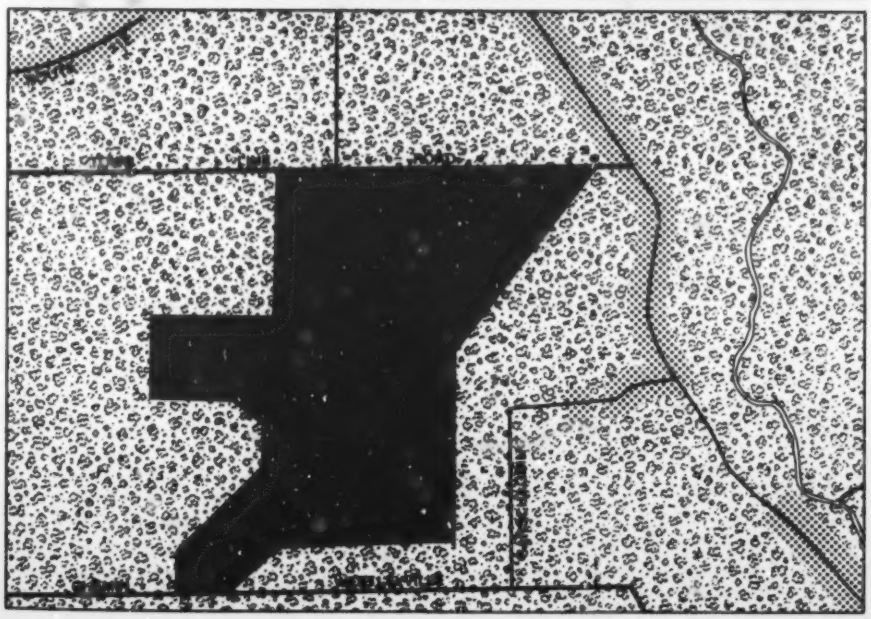
Space occupied by the other departments is used for offices, storage, workshops, laboratories, services to the public, etc.

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

Canton d'Eaton, Sherbrooke
Eaton Township, Sherbrooke

OWNER/PROPRIÉTAIRE
TC/MOT
CRPI/RIC:
242554043 MOTO 06047 242554043 MOTO 06052
STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983





LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

SCALE/ÉCHELLE 1:50,000

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

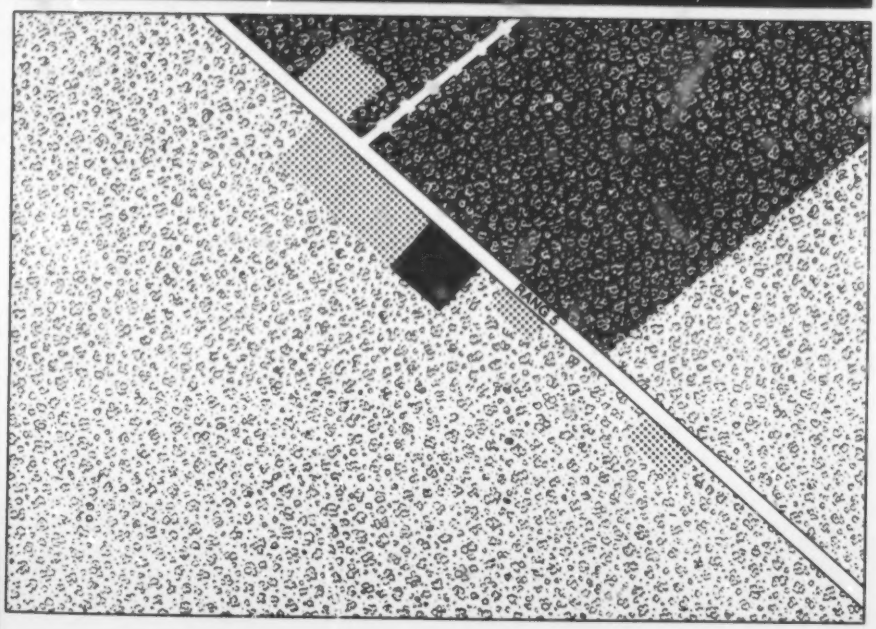
Radiophare nondirectionnel — Stoke
Stoke Nondirectional Beacon

Rang 5 est — Ascot corner — Canton de Stoke
Range 5 East, Ascot Corner — Stoke Township

OWNER/PROPRIÉTAIRE
TC/MOT

CRPI/RIC:
243514055 MOTO 06304

STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983



LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

SCALE/ÉCHELLE 1:15,000

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

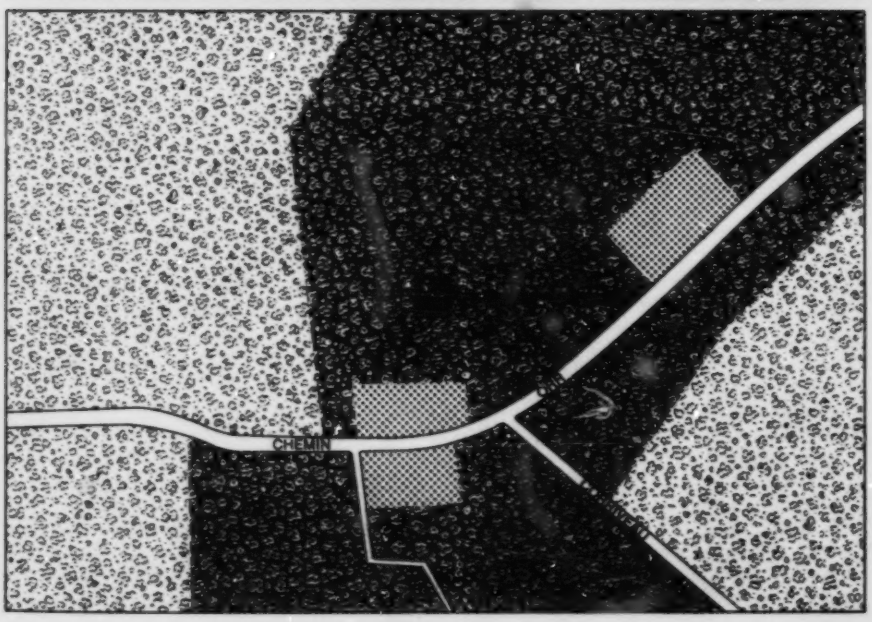
[redacted]

Canton d'Ascot, Comté de Sherbrooke
Ascot Township, Sherbrooke County

OWNER/PROPRIÉTAIRE
TC/MOT

CRPI/RIC:
243620043 MOTO 06314

STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983



LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

SCALE/ÉCHELLE 1:1,500

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

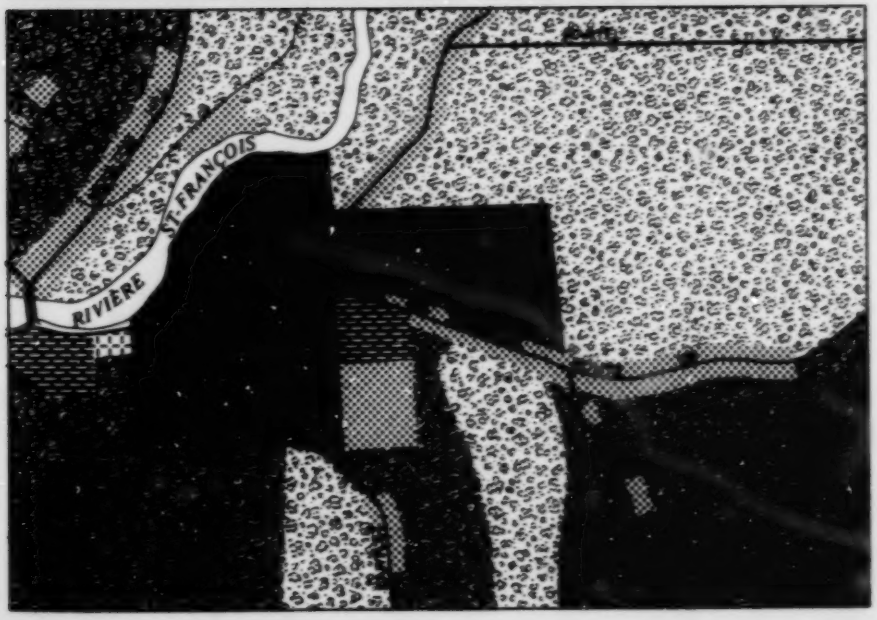
[redacted]

Route No. 28, Canton d'Ascot — Lennoxville
Road #28, Ascot Township — Lennoxville

OWNER/PROPRIÉTAIRE
AGR/AGR

CRPI/RIC:
243620043 AGRO 06313

STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983



LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

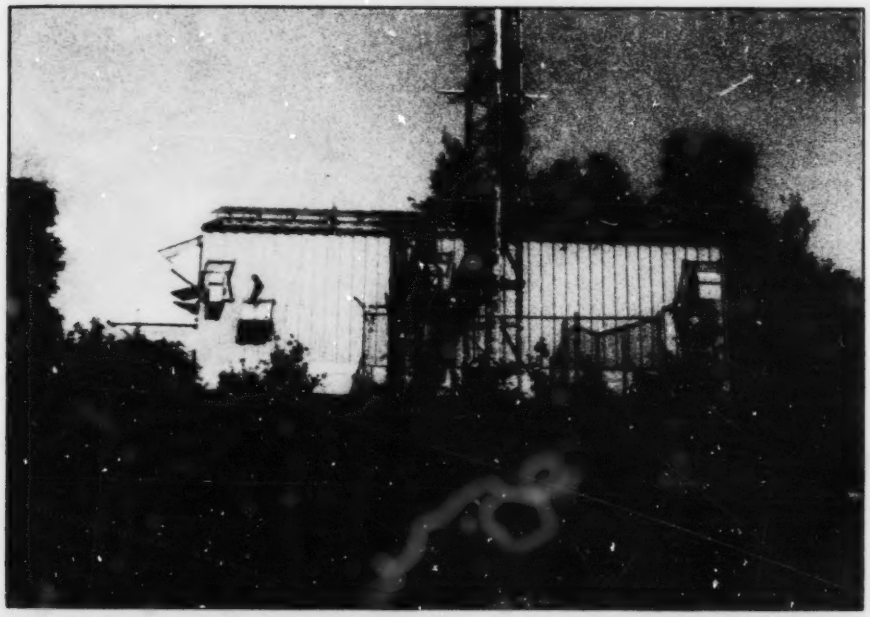
SCALE/ÉCHELLE 1:50,000

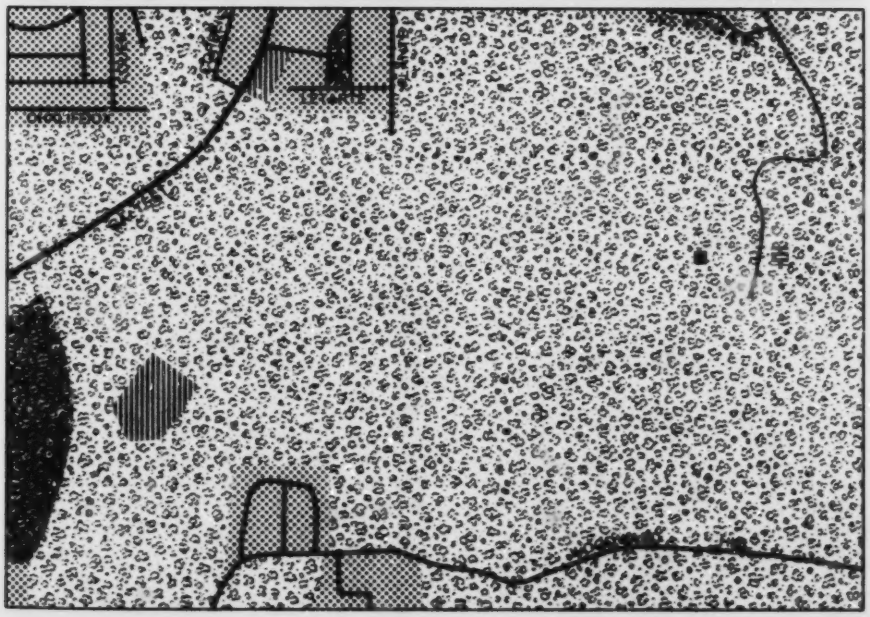
PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

[redacted]

Rue des Cyprès — Fleurimont
Des Cypres Street — Fleurimont

OWNER/PROPRIÉTAIRE
R-C/CBC
CRPI/RIC:
243630043 CBCO 21859
STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983





LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

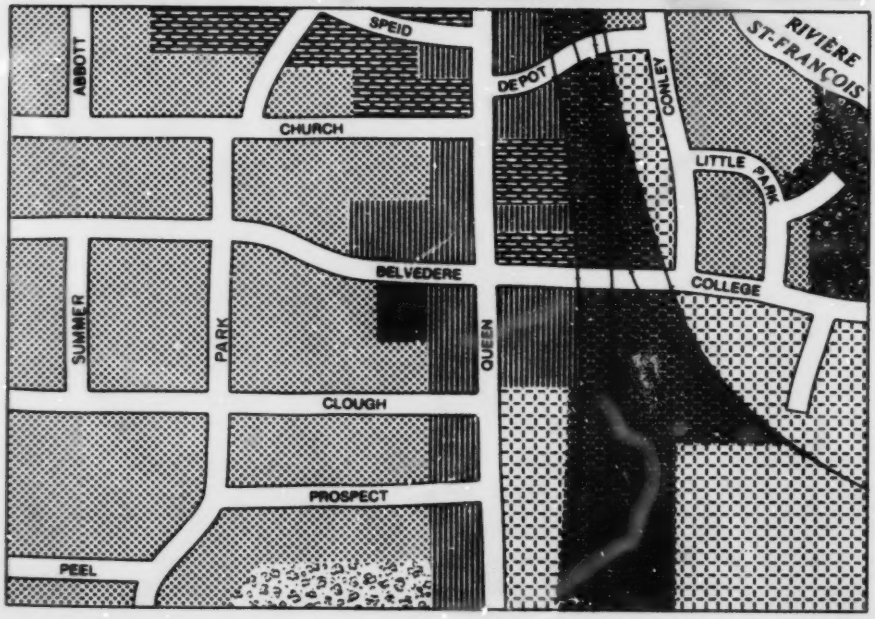
SCALE/ECHELLE 1:25,000

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

[redacted]

5, rue Belvedère, Lennoxville
5 Belvedere, Lennoxville

OWNER/PROPRIÉTAIRE
SCP/CPC
CRPI/RIC:
243615069 CPO0 06315
STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983



LEGEND / LÉGENDE

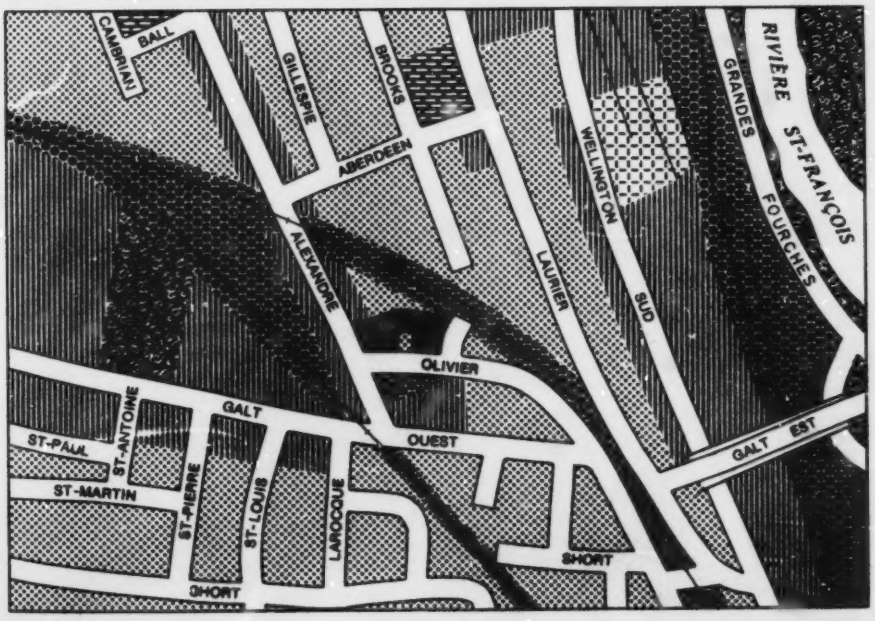
FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

SCALE/ÉCHELLE 1:7,500

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

299, rue Olivier, Sherbrooke
299 Olivier Street, Sherbrooke

OWNER/PROPRIÉTAIRE TPC/PWC
CRPI/RIC: 243635069 DPWO 06319
STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE 1983



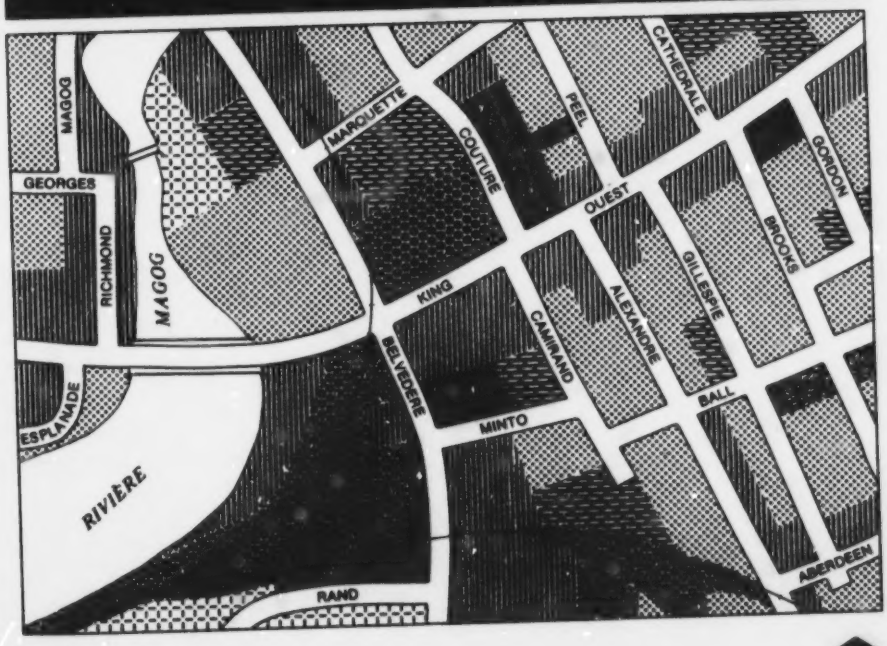
LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

63, rue Belvedère, Sherbrooke
63 Belvedere Street, Sherbrooke

OWNER/PROPRIÉTAIRE
MDN/DND
CRPI/RIC:
243635069 DNDO 06318
STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983



LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

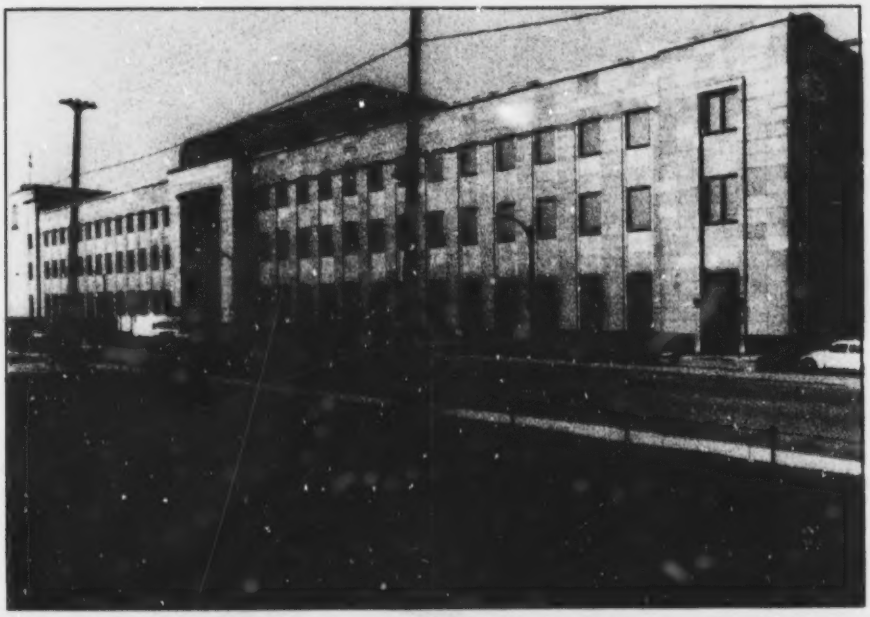
SCALE/ÉCHELLE 1:7,500

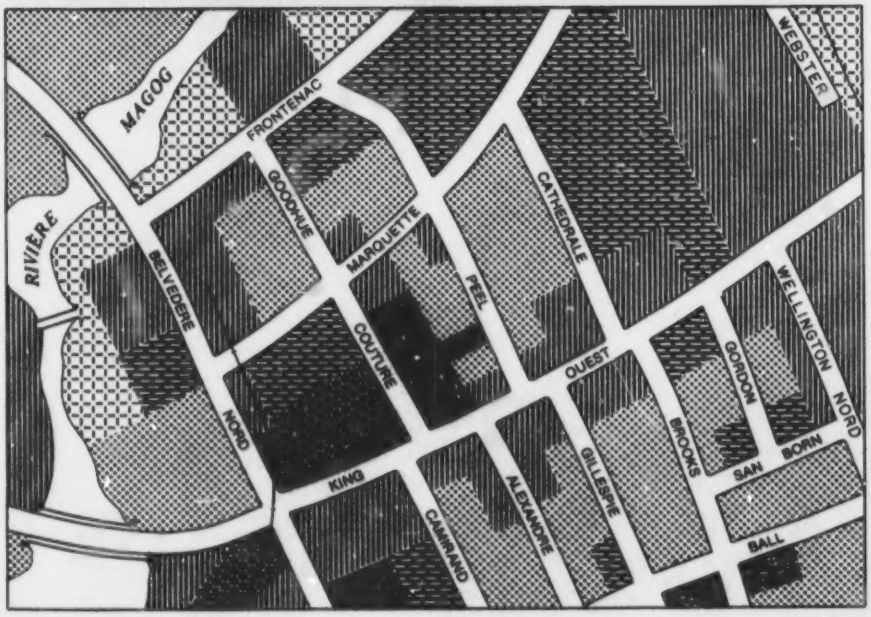
PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

[redacted]

50, rue Couture, Sherbrooke
50 Couture Street, Sherbrooke

OWNER/PROPRIÉTAIRE
TPC/PWC
CRPI/RIC:
243635069 DPWO 06320
STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983





LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

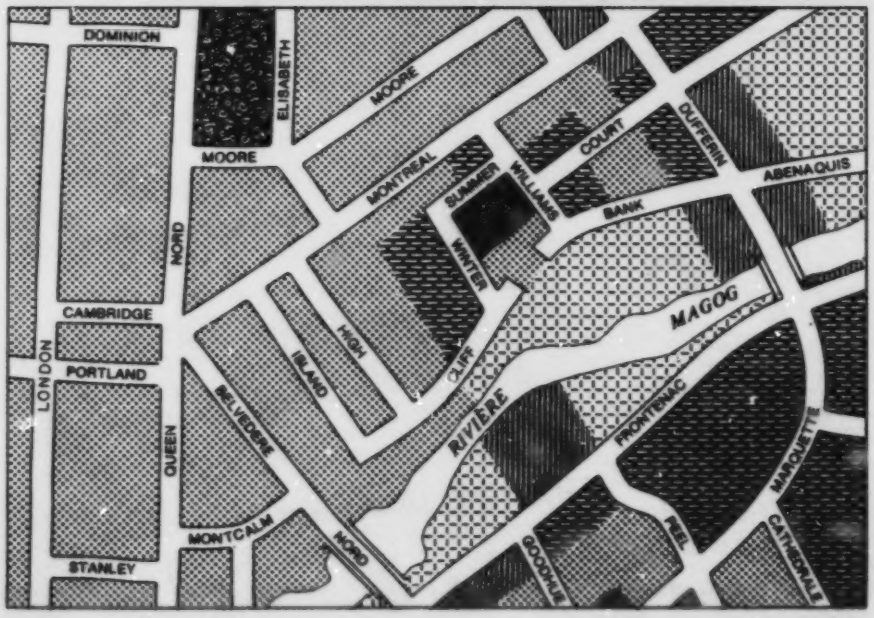
SCALE/ÉCHELLE 1:7,500

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

[redacted]

315, rue Williams, Sherbrooke
315 Williams Street, Sherbrooke

OWNER/PROPRIÉTAIRE
MDN/DND
CRPI/RIC:
243635069 DNDO 06317
STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983



LEGEND / LÉGENDE

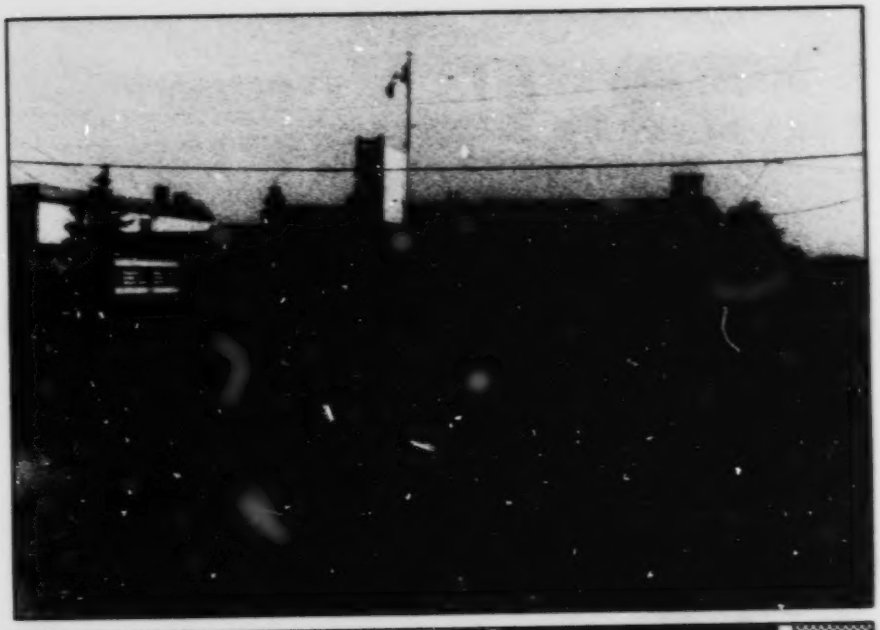
FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

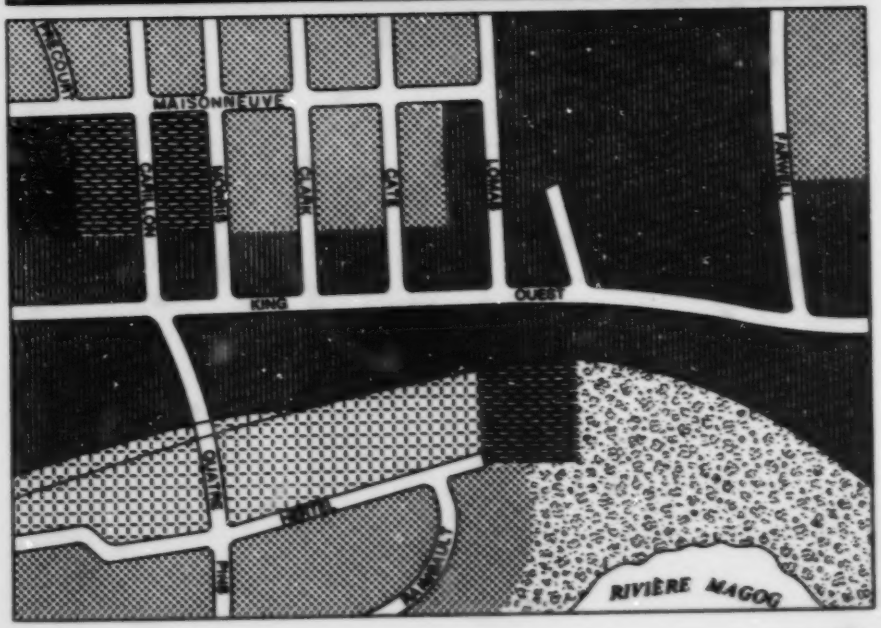
SCALE/ÉCHELLE 1:7,500

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

2400 ouest, rue King, Sherbrooke
2400 King Street West, Sherbrooke

OWNER/PROPRIÉTAIRE SCP/CPC
CRPI/RIC: 243635069 CP00 06324
STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE 1983





LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

SCALE/ÉCHELLE 1:7,500

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

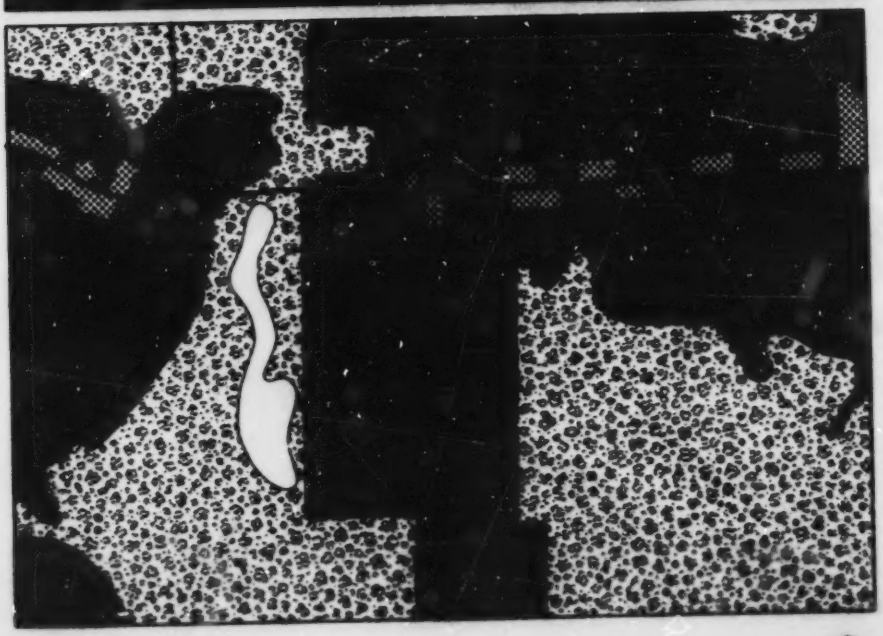
[redacted]

Route no. 220 (Angle 7e rang sud), Saint-Elie-d'Orford)
Road #220 (Corner #7 Range South), Saint-Elie-D'Orford)

OWNER/PROPRIÉTAIRE
MDN/DND

CRPI/RIC:
243660068 DNDO 06355

STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983



LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

SCALE/ÉCHELLE 1:20,000

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

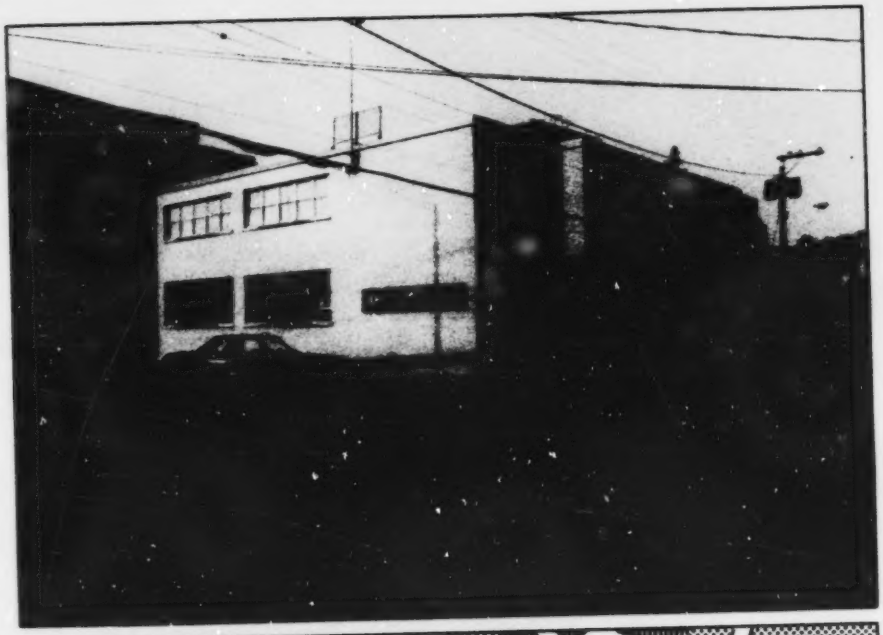
[redacted]

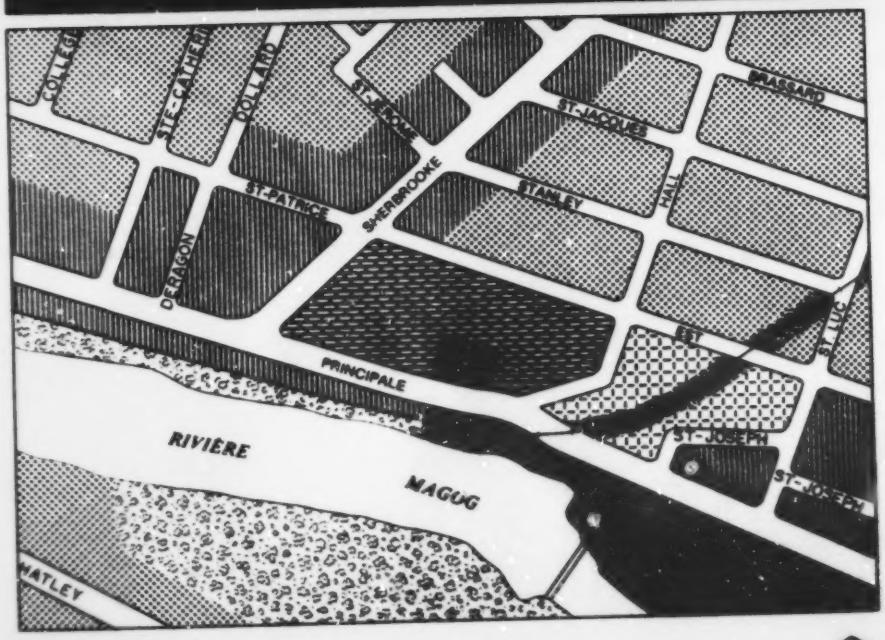
65, rue Principale, Magog
65 Principle Street, Magog

OWNER/PROPRIÉTAIRE
SCP/CPC

CRPI/RIC:
243772845 CP00 06359

STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983





LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

SCALE/ÉCHELLE 1:7,500

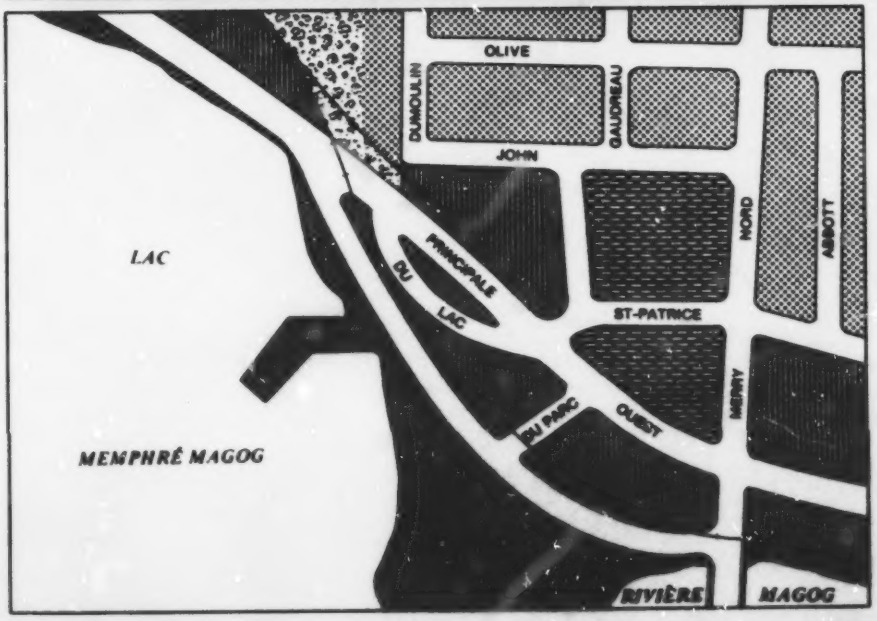
PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

Quai de Magog
Magog Wharf

OWNER/PROPRIÉTAIRE
MPO/DFO, EC/DOE

CRPI/RIC:
243772045 DPWO 06360
AUCUN/NONE

STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983



LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

SCALE/ÉCHELLE 1:7,500

APPENDIX A

GLOSSARY OF TERMS

ECONOMIC LIFE

The estimated period over which it is anticipated that a property may profitably be utilized. The period over which a property will yield a return on the investment, over and above the economic rent due to land. This period can never exceed, and generally is shorter than, the physical life of the improvements.

EXCESS

No longer required for operational purposes by a particular department. See "Surplus Property Procedures".

FLM

Federal Land Management - FLM policy requires that departments plan their acquisition, use and disposal of lands in a manner consistent with the principle that federal lands should be managed so as to combine the efficient provision of government services with the achievement of wider social, economic and environmental objectives.

GROSS AREA - (Outside Gross)

That area measured from the outside surface of the outer building wall to the outside surface of the opposite building wall, for the area of each floor, without any deductions for openings which occur within the floor area. Where balconies and mezzanine floors occur within the exterior walls of the building, the actual area of these is measured and included.

HERITAGE DESIGNATION

Federal Heritage Building Review Office (FHBRO) - An interdepartmental advisory body responsible for identifying and evaluating heritage buildings (40 years old and older) owned by the federal government and for monitoring the conservation and continued use of these buildings. The two categories are:

Classified building - A federal heritage building that has been identified by the Government of Canada as having the highest heritage significance.

Recognized building - A federal heritage building that has been identified by the Government of Canada as having the second highest heritage significance.

PWC Heritage Policy* - Applies to all PWC owned structures constructed prior to 1945. Each structure is assessed according to the policy, and when heritage value is present, it is designated as follows:

> **"Important"** - deserve the most careful attention. These properties require immediate attention. Their exteriors must be returned to or kept at a certain standard and they may contain interior spaces which must be preserved or even reconstructed. They may not be added to in most cases.
>
> **"Preserve"** - will serve well if rehabilitated. Exteriors are to be maintained or restored and most often, interior modification may proceed unhindered. They may be added to with sensitivity.
>
> **"Maintain"** - require no special consideration beyond normal maintenance. This is holding category for buildings which may find a clearer value in their communities as time goes by.
>
> **"Insignificant"** - no appreciable heritage or social value.

MONITOR

A recommendation that a property be monitored means that it is to be observed to determine if the problem identified has been solved by the expected action.

NON-HABITABLE VACANT SPACE

Space which, by reason of design and/or condition, cannot be used to satisfy client requirements.

PROPERTY

Generally refers to an area of land plus any structures that may be located thereon.

RENTABLE FLOOR AREA

That area within the outside walls computed by measuring from the inside surface of the outer building wall to the inside surface of the opposite outer building wall, except where the outer building wall consists of 50% or more glass. In the latter case, the area is computed by measuring the innermost inside surface of such glass to the inside surface of the opposite outer building wall or glass, whichever is applicable. The area includes columns and projections necessary to the building structure but excludes Building Services Areas (i.e., furnance rooms, public stairs, etc.).

* This policy is now superseded by DOE-PC Heritage Policy (see FHBRO).

REVIEW

A recommendation that a property be reviewed means that it is to be re-evaluated at a specific time.

SURPLUS PROPERTY PROCEDURES

When a federal department or agency no longer has any use for a property (improved or unimproved land, including waterlots), it completes a "Notice of Excess Crown Property" form, which PWC circulates to other departments. If another department has expressed an interest in acquiring the property, this fact is taken into consideration by PWC which makes a recommendation to TBAC/FLM on the federal departmental or agency transfer of the property. When there is no federal interest, the property may be declared surplus for disposal under the Surplus Crown Assets Act. If a property is determined surplus to federal requirements, Real Estate Services Disposal Guidelines regulate the priority of disposal action and terms of sale (i.e., provincial, municipal, public tender, etc.) or lease. Structures (without land) surplus to departmental requirements are simply reported surplus under the Surplus Crown Assets Act and do not require TBAC/FLM review.

USABLE FLOOR AREA

The area within the outside walls measured and computed in the same manner as "Rentable Area" but excluding common use areas which serve the entire floor or building, known as Accessory Areas (e.g., washrooms, cafeterias).

APPENDIX B

ABBREVIATIONS

Departments and Agencies

AGR	Department of Agriculture
CBC	Canadian Broadcasting Corporation
CMHC	Canada Mortgage and Housing Corporation
CPC	Canada Post Corporation
CSC	Correctional Service Canada
DFO	Fisheries and Oceans
DND	Department of National Defence
DOC	Department of Communications
DOE	Department of Environment
DRIE	Department of Regional Industrial Expansion
DVA	Department of Veterans Affairs
EIC	Department of Employment and Immigration
HWC	Health and Welfare Canada
NFB	National Film Board
RC-C&E	Revenue Canada - Customs and Excise
RCMP	Royal Canadian Mounted Police
RC-T	Revenue Canada - Taxation
PWC	Public Works Canada
TC	Transport Canada

General

ASC	Area Screening Canada
TBAC/FLM	Treasury Board Advisory Committee on Federal Land Management, chaired by a representative of the Treasury Board Secretariat with permanent members from DOE, PWC and CMHC
CRPI	Central Real Property Inventory - the inventory of all federal real property

Others

CEGEP	Collège d'enseignement général et professionel
CRM	County Regional Municipality
QPDB	Quebec Planning and Development Board
QHC(SHQ)	Quebec Housing Corporation (Société d'habitation du Québec)
CPTAQ	Quebec Agricultural Land Protection Board
RRAP	Residential Rehabilitation Assistance Program

APPENDIX C

ASC PUBLISHED REPORTS

Newfoundland

St. John's

Nova Scotia

Halifax-Dartmouth
Sydney

New Brunswick

Saint John
Fredericton
Moncton

Prince Edward Island

Charlottetown

Quebec

Lower St. Lawrence
Gaspé and the Magdalen Islands
Granby
Saut-Saguenay
Montreal Island/Laval/Longueuil
Lac St. Jean
Quebec Urban Community
Sorel
St. Hyacinthe
Valleyfield
Trois Rivieres Region

National Capital Region

Ottawa-Hull

Ontario

Cornwall
Guelph
Hamilton
Kingston
Kitchener-Waterloo
London
Mid Seaway Corridor
Metropolitan Toronto
Mississauga
Niagara Region
North Bay
Oakville
Peterborough
Regional Municipality of Waterloo
Regional Municipality of Peel
Sault Ste. Marie
Sudbury
Thunder Bay
Timmins

Manitoba

Winnipeg

Saskatchewan

Prince Albert
Regina
Saskatoon

Alberta

Edmonton
Calgary

British Columbia

Fraser Valley
The Kootenays
Okanagan Region
Vancouver (Map Only)
Vancouver Island
Victoria

Yukon

Whitehorse

BIBLIOGRAPHY

Centre de recherches en aménagement régional (regional development research centre), Des services de transport aérien adéquats à Sherbrooke, University of Sherbrooke, published by the City of Sherbrooke, March 1981.

Centre de recherches et d'innovations urbaines (urban research and development centre), Revitalisation du centre-ville de Sherbrooke, University of Montreal, February 1974.

Quebec Agricultural Land Protection Board, Cartes de zonage permanent, for the municipalities of Sherbrooke, Fleurimont, Ascot Corner, Ascot Canton, Eaton Canton, Rock Forest, Deauville, St-Elie-d'Orford, Orford and Magog, June 1980.

Deluc, Transportation Consultants, Etude de transport régional et métropolitain pour la Cité de Sherbrooke, 1974.

Hydro-Québec, Interconnexions Québec - Etats-Unis, Corridors, May 1981.

Lahaye and Ouellet, City Planner and Architect, Sherbrooke, schéma intérimaire d'aménagement, March 1976.

Department of Environment, Concept et plan d'orientation pour la constitution d'un réseau de réserves écologiques, Government of Quebec, July 1980.

Department of Regional Economic Expansion, Notes relatives à la situation socio-économique de Sherbrooke, Government of Canada, Quebec Region, February 1978.

Department of Regional Economic Expansion, La situation économique de la région administrative des Cantons de l'est, Government of Canada, Quebec Region, January 1979.

Department of Industry, Trade and Tourism, Inventaire industriel 1981, for Sherbrooke and Magog, Government of Quebec, 1981.

Department of Cultural Affairs, Les biens culturels du Québec, classés ou reconnus au 1er janvier 1981, Government of Quebec.

Department of Municipal Affairs, Données planimétrées des fonctions urbaines des agglomérations du Québec, 1966-76-79, Government of Quebec, 1980.

Quebec Planning and Development Board, Government of Quebec, regional plan collection:
- Le profil de l'Estrie, August 1976.
- Le problématique de l'Estrie, July 1978.
- Orientation de développement de l'Estrie, November 1978.
- Pour développer l'achat régional de l'Estrie, INRS, Urbanization, November 1980.

SECOR, consultants, Une stratégie de développement, Sherbrooke, 1981.

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), Annual Reports, 1979 and 1980, Government of Canada, 1979 and 1980.

Canada Mortgage and Housing Corporation, Relevé des logements inoccupés, Sherbrooke Office, April 1982.

Sorès, Schéma d'aménagement touristique pour les Cantons de l'Est, submitted to the Department of Tourism, Game and Fishing.

Statistics Canada, Census 1981, Catalogues 72-002, 95-904 and 93-005, 1981.

Sutherland, Preston, Simard and Associates, Sherbrooke Area Screening Studies, for Public Works Canada, 1974.

Public Works Canada, Planning Unit 5, Eastern Townships, Program Planning and Coordination, July 1975.

City of Sherbrooke, City Planning Department:
- Evolution démographique du Comté de Sherbrooke, 1901-1976, Perspective du développement résidentiel pour l'an 2001, 1980.
- Mémoire sur le zonage agricole, 1980.
- Essai de définition socioéconomique des quartiers à Sherbrooke, 1979.
- Esquisse d'une politique de logement social, 1980.
- Analyse sur l'utilisation des zones industrielles, 1979.
- Un centre-ville à vivre, 1980.
- Situation du marché des espaces à bureaux à Sherbrooke, 1979.
- Rapport annuel, 1981.

PROFILS DES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES

PROGRAMME DOSSIERS URBAINS CANADA

PROFILS DES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES

RÉGION DE SHERBROOKE

QUEBEC

PRÉPARÉ PAR TRAVAUX PUBLICS CANADA
DIRECTION DES SERVICES DE L'IMMOBILIER

© Ministre des Approvisionnements et Services Canada 1984
N° de cat: W67-1/56-1984F
ISBN 0-662-92681-1

OTTAWA 1984

AVANT-PROPOS

Au nom du Comité consultatif du Conseil du Trésor sur la Gestion foncière fédérale (CCCT/GFF), la Direction des services de l'immobilier de Travaux publics Canada entreprend le programme Dossiers urbains Canada afin d'aider à la mise en oeuvre de la politique relative à la gestion foncière fédérale, approuvée par le Cabinet en 1973. Le principe fondamental de cette politique est de gérer la propriété foncière fédérale de façon à allier la prestation efficace des services gouvernementaux à la réalisation d'objectifs sociaux, économiques et d'environnement de nature plus générale.

Afin de faciliter l'application de cette politique, le programme Dossiers urbains Canada (DUC) analyse de façon systématique les propriétés de l'Administration fédérale dans certaines régions du Canada. En plus de dresser l'inventaire et la cartographie des propriétés fédérales dans chacune des régions à l'étude, chaque dossier comprend une section traitant du profil urbain où sont réunis et analysés certains indicateurs et renseignements touchant le milieu social, l'économie et l'environnement, ainsi que les tendances pouvant avoir des répercussions sur la gestion foncière fédérale. Une énumération des objectifs de planification foncière des divers paliers gouvernementaux complète le profil urbain. Après une description générale des caractéristiques globales de la présence fédérale, chaque propriété fait l'objet d'un examen dans son contexte particulier.

Une version restreinte des dossiers urbains est distribué aux ministères fédéraux. Cette version comprend une description et évaluation de chaque propriété fédérale dans la zone d'étude. Une version non restreinte qui inclut un inventaire des propriétés fédérales est disponible pour l'extérieur du gouvernement.

Suite à ce rapport, les propriétés ayant une possibilité d'amélioration seront réexaminées à chaque année ou au besoin. Un rapport de mise à jour sera préparé après une certaine période.

Travaux publics Canada tient à remercier les membres du Comité consultatif et les autres ministères qui ont participé activement au programme "Dossiers urbains Canada", et tout spécialement le ministère de l'Environnement qui fournit l'expertise en matière d'environnement. Un merci tout spécial est offert aux ministères fédéraux et provinciaux et aux organismes municipaux qui ont fourni les renseignements et les données indispensables à la rédaction de chacun des rapports. Nous remercions également Archives publiques Canada pour l'illustration apparaissant sur la couverture et provenant d'une exposition de cartes panoramiques, "Vues à vol d'oiseau des villes canadiennes" (Sherbrooke).

Tous les renseignements reliés aux propriétés fédérales contenus dans ce dossier sont basés sur des données fournies par les divers ministères et agences fédérales et sont les plus récentes disponibles au moment de la recherche. Les données de ce rapport ont été compilées pour l'année 1983.

TABLE DES MATIERES

	PAGE
AVANT-PROPOS	i
TABLE DES MATIERES	ii
LISTE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX	iv
SOMMAIRE	v
1.0 INTRODUCTION	2
2.0 PROFIL URBAIN	3
2.1 Population	3
2.2 Contexte économique	5
2.3 Structure urbaine	7
2.3.1 Structure générale	7
2.3.2 Réseaux de transport	9
2.3.3 Secteur commercial	11
2.3.4 Secteur industriel	12
2.3.5 Secteur résidentiel	14
2.3.6 Secteur institutionnel	15
2.3.7 Récréation et espaces verts	16
3.0 POLITIQUE ET OBJECTIFS DES ADMINISTRATIONS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - QUESTIONS D'INTERET LOCAL	18
3.1 Objectifs municipaux	18
3.1.1 La Ville de Sherbrooke	18
3.1.2 La Ville de Magog	20
3.2 Objectifs régionaux	21
3.3 Objectifs provinciaux	22
3.4 Objectifs fédéraux	24
3.5 Sujets d'inquiétude pour la population	26
4.0 PROPRIETES FEDERALES	27
4.1 Caractéristiques des propriétés fédérales	27
4.2 Description des propriétés	
Site 1 TC - Aéroport de Sherbrooke	
Site 2 TC - Radiophare omnidirectionnel - Stoke	
Site 3 TC - Champ visuel omnidirectionnel - Ascot	
Site 4 AGR - Station de recherches - Lennoxville	
Site 5 R-C - Tour émettrice - Fleurimont	
Site 6 SCP - Succursale postale - Lennoxville	

PAGE

Site 7 TPC - Edifice fédéral - Sherbrooke
Site 8 MDN - Manège militaire Belvédère - Sherbrooke
Site 9 TPC - Immeuble fédéral - Sherbrooke
Site 10 MDN - Manège militaire Hussards - Sherbrooke
Site 11 SCP - Succursale postale "Jacques-Cartier" - Sherbrooke
Site 12 MDN - Ferme McBain - Saint-Elie d'Orford
Site 13 TPC - Ancien bureau de poste - Omerville (vendu)
Site 14 SCP - Immeuble fédéral - Magog
Site 15 MPO et EC - Quai et station limnigraphique, Lac Memphrémagog - Magog

ANNEXES

32

Annexe "A": Glossaire de termes 32
Annexe "B": Abréviations des ministères et agences 34
Annexe "C": Dossiers urbains publiés 35

BIBLIOGRAPHIE

36

LISTE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

TABLEAUX

		PAGE
TABLEAU NO 1 -	Evolution de la population: l'Estrie, les villes et les agglomérations de Sherbrooke et de Magog	4
TABLEAU NO 2 -	Répartition (%) des utilisations du sol: territoire urbanisé des agglomérations et des villes de Sherbrooke et de Magog	8
TABLEAU NO 3 -	Accroissement de l'urbanisation selon les utilisations de sol: agglomérations et villes de Sherbrooke et de Magog - Période 1966-1979	9
TABLEAU NO 4 -	Distribution de l'occupation des ministères et agences fédérales selon la tenure	28

ILLUSTRATIONS

Zone d'étude 1

Carte de localisation Sherbrooke, Magog fin de l'étude

SOMMAIRE

Cette étude couvre une partie de la région administrative de l'Estrie et plus particulièrement les villes de Sherbrooke et de Magog. Ces deux villes regroupent une population de 87,679 en 1981 sur une population régionale totale de 238,552.

Sherbrooke peut être considéré comme l'épicentre économique régional de l'Estrie sur les plans des services et des commerces alors que Magog est surtout spécialisé dans le secteur manufacturier (textiles) et du tourisme.

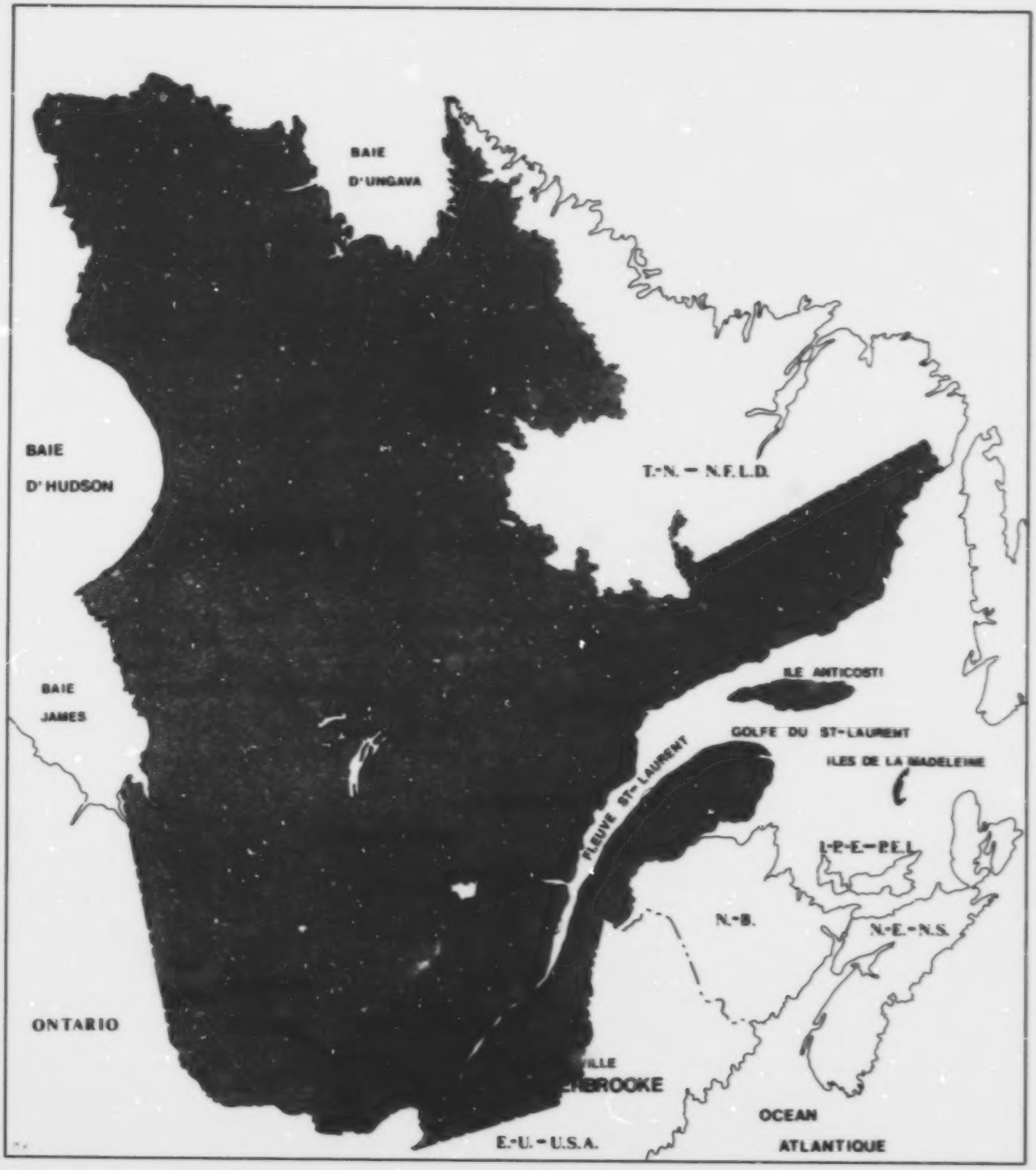
Sherbrooke et sa région profite d'un bon système de communications avec d'importantes voies routières assurant un lien avec Montréal et les Etats-Unis dont la frontière n'est pas trop éloigné.

L'Estrie et tout particulièrement la région de Sherbrooke est considérée comme une des régions du Québec les mieux équipées sur le plan scolaire et touristique.

Le gouvernement fédéral possède 14 propriétés dans la zone d'étude. Ensemble, elles occupent 1024 ha de terrain et 48,128 m^2 de superficie brute. Trois ministères (AGR, TC, MDN) occupent à eux trois plus de 98,9% de tout le terrain de la Couronne.

Précisons que l'inventaire des propriétés fédérales déborde à d'autres localités de la région d'étude sans qu'un profil urbain n'ait été rédigé pour celles-ci. Ces propriétés ont été relevées à cause de leur interdépendance avec celle de nos deux villes ou à cause de leur importance régionale.

SHERBROOKE



KM 0 500 KM

1.0 INTRODUCTION

Les villes de Sherbrooke et de Magog sont les deux secteurs étudiés dans le présent dossier urbain. L'exécution du profil urbain commune à ces deux villes tente d'en faire ressortir les particularités socio-économiques. Des renseignements du même ordre décrivent leurs agglomérations respectives, l'interaction de celles-ci avec les autres agglomérations de la même région et la contribution de ces villes à la région de l'Estrie. Il s'agit ici de plusieurs découpages qu'il convient de préciser dès maintenant.

Tout d'abord, l'Estrie forme l'une des dix (10) régions administratives provinciales qui découpent la province de Québec. Il s'avère que cette région est enclavée au sud-ouest de la province entre les régions de Montréal, de la Mauricie-Bois Francs et de Québec. Ses limites sud sont frontalières avec les Etats du Vermont et du New Hampshire. La Ville de Sherbrooke, son centre, n'est qu'à 150 km et à 240 km des villes de Montréal et de Québec.

L'Estrie comporte 6 divisions de recensement qui totalisaient 238 550 âmes en 1981. L'organisation administrative de ce territoire incombe à 128 municipalités, ce qui lui vaut la palme de la région la plus municipalisée de la province.

Il y existe en tout douze agglomérations où sept (7) d'entre elles abritent la presque totalité de la population. L'agglomération de Sherbrooke est constituée de 13 municipalités dont seulement cinq (5) sont des noyaux urbanisés. Parmi ceux-ci, la Ville de Sherbrooke ressort comme l'épicentre économique régional. Pour sa part, l'agglomération de Magog qui dénombre 17 municipalités n'a que deux (2) noyaux urbanisés. De ceux-ci, la Ville de Magog s'oriente de plus en plus dans les commerces de divertissement et de services connexes au tourisme et à la villégiature. Ces deux villes sont localisées dans la partie sud-ouest de la région estrienne.

D'un point de vue physique, la région de l'Estrie est formée d'un plateau appalachien et de son piémont. Le plateau donne le caractère montagneux de l'Estrie prédominé par des aptitudes forestières et où le sommet le plus élevé est le Mont Gosford. Quant au piémont, il révèle des sols propices à l'agriculture qui s'étendent jusqu'à la base des collines du plateau appalachien.

L'Estrie bénéficie de conditions climatiques moins rudes que les autres régions du Québec. Cette particularité climatique, dont jouit à quelques similitudes près les régions voisines de l'Estrie et même celle de Montréal, tient beaucoup à sa situation méridionale.

Cette configuration physique de l'Estrie a favorisé le déploiement de sa population. L'aspect montagneux appalachien et les nombreux couloirs qui entaillent le relief, ont orienté le développement et tracé les principales voies de circulations.

2.0 PROFIL URBAIN

2.1 POPULATION

En 1981, la région de l'Estrie dénombrait 238 552 âmes où les agglomérations de Sherbrooke et de Magog cumulaient environ 55.5% de cet effectif. De celles-ci, ce sont les villes centrales qui polarisent la grande majorité des résidents. Ainsi, les 74 075 habitants de la Ville de Sherbrooke comptent pour 63.1% de la population totale de l'agglomération et pour 31.1% du total de celle de l'Estrie. Pour leurs parts, les 13 604 personnes de la Ville de Magog représentent 90.7% et 5.7% des populations respectives de l'agglomération de Magog et de la région de l'Estrie.

Toutefois, depuis 1966, cette polarisation exercée par les deux (2) villes s'est atténuée en faveur de leurs agglomérations respectives. A Sherbrooke, on note une baisse de l'importance de la ville, tant vis-à-vis son agglomération, perte de 19.8 points de pourcentage, que vis-à-vis l'Estrie, perte de 3.4 points de pourcentage. L'émigration vers les banlieues limitrophes explique cette constatation. Aux pertes d'effectifs de la ville (1 515 âmes entre 1966 et 1981) se sont opposés des gains de 26 122 habitants réalisés par l'agglomération.

De taille plus modeste, la Ville de Magog subit aussi une baisse de sa représentativité. Entre 1971 et 1981, la part de cette ville de l'ensemble de l'agglomération est passée de 91.8% à 90.7%.

De 1961 à 1976, l'Estrie accroissait sa population à un rythme deux (2) fois plus lent que celui du Québec. Les 2.3% d'augmentation notés durant cette période ont surtout profité à l'agglomération de Sherbrooke, alors que celle de Magog maintenait difficilement son importance régionale. Les prévisions démographiques préconisent le maintien de l'attractivité des agglomérations au détriment des villes principales. La Ville de Sherbrooke ne représentera plus que 43.8% des 240 000 âmes prévues dans l'Estrie pour l'an 2001.

L'activité économique de la population active se structure autour d'emplois manufacturiers nécessitant une main-d'oeuvre non spécialisée à basses échelles salariales où la mobilité constitue un facteur important. En terme de revenu personnel, les salaires hebdomadaires d'avril 1982 s'établissaient à 278.72$ à Magog et à 294.60$ à Sherbrooke. A ce titre, la région de l'Estrie est en deçà de la moyenne provinciale (382.62$) et se classe au dernier rang des régions urbaines de la province.

Le taux de chômage est tantôt inférieur ou égal à la moyenne provinciale. La faible augmentation de la population active et la mobilité des travailleurs ont sans doute contribué au maintien d'un taux de 11% en juillet 1982. A la même époque, la province enregistrait un taux de 14%.

Enfin, notons que la population vieillit et que la taille des ménages diminue. La communauté anglophone est de moins en moins représentative alors que peu d'allophones s'installent dans la région. Finalement, c'est au centre-ville de Sherbrooke qu'on enregistre les plus fortes densités de population alors que l'agglomération de Magog est plus représentative d'une population saisonnière. Quant aux autres habitants de l'Estrie, ils s'organisent à même les nombreuses petites localités rurales.

Tableau 1

Evolution de la population: l'Estrie, les villes et les agglomérations de Sherbrooke et de Magog

Années	L'Estrie*	Sherbrooke*				Magog			
	(1)	Agglom. (2)	(2)% / (1)	Ville (3)	(3)% / (2)	Agglom. (4)	(4)% / (1)	Ville (5)	(5)% / (4)
1961	--	79 187	--	66 554	84.1	---	--	--	--
1966	219 335	91 202	41.6	75 590	82.9	14 928	6.8	--	--
1971	223 775	99 870	44.6	80 711	80.8	14 383	6.4	13 200	91.8
1976	229 046	110 595	48.3	76 804	69.5	14 598	6.4	13 290	91.0
1981	238 552	117 324	49.2	74 075	63.1	15 002	6.3	13 604	90.7
2001*	240 000	134 000	55.8	105 000	78.4	---	--	--	--

Source: - Statistique Canada

* Evolution démographique du comté de Sherbrooke, 1901 - 1976, perspective du développement résidentiel pour l'an 2001, Ville de Sherbrooke, 1980.

2.2 CONTEXTE ECONOMIQUE

L'activité économique de la région estrienne se caractérise par des secteurs primaire, secondaire et tertiaire variés. Le primaire, représenté par l'agriculture, les mines et la foresterie, employait 9.1% de la main-d'oeuvre totale régionale de 1977, comparativement à 4.8% pour l'ensemble du Québec. L'industrie agricole connaît une consolidation où des exploitations fermières plus vastes sont orientées vers des spécialisations telles la production laitière et l'élevage des bovins. Les mines, secteur stable depuis la période d'expansion de 1961-71, sont dominées par la production de l'amiante, laquelle absorbe environ 80% de la main-d'oeuvre minière totale de 1977-1978. L'extraction de l'amiante est d'envergure internationale. Les carrières et la production du cuivre se partagent les autres emplois miniers. Enfin, l'industrie forestière, aux prises avec l'épuisement de la ressource ligneuse, a abaissé son niveau d'emploi de 50% entre 1971 et 1978. L'importation de la matière première limite la compétivité des produits des usines de pâtes et papiers locales. Celles-ci sont de plus en plus désuettes. De cette industrie, seules l'acériculture et la culture des sapins de Noël sont solidement implantées.

La structure industrielle du secteur secondaire estrien est diversifiée. En effet, alors que pour les autres régions ressources de la province, les groupes textile, vêtement et papier cumulent 65% de l'emploi manufacturié, l'Estrie n'y consacre que 44.7% en 1977. Cependant, comme 51% de ces emplois estriens sont le fait d'industries traditionnelles, on peut qualifier de déficiente la structure industrielle de cette région. Cette constatation s'appuie aussi sur la faible part des emplois consacrés à des activités plus dynamiques telles les productions de matériel de transport, de produits électriques et des produits chimiques, seulement 2% en 1977. Le développement de l'industrie de première transformation des métaux ne peut contribuer à rehausser la situation, faute de matière première dans la région.

Cette vulnérabilité de la structure industrielle est moindre en 1978 qu'elle ne l'était en 1971. Regroupant 55.6% de l'emploi manufacturier en 1971, les industries traditionnelles ont bénéficié des politiques protectionnistes canadiennes et des mesures incitatives québécoises. Les effets positifs de ces politiques se sont manifestés dans les industries du meuble, de la chaussure et du vêtement. Comme en témoigne un nombre égal de fermeture et d'ouverture d'entreprises, la région connaît une restructuration industrielle dont l'effet le plus prévisible est la diminution de la dépendance du secondaire estrien vis-à-vis les fluctuations du commerce international.

Pour sa part, le tertiaire de l'Estrie qui embauche 62% de la main-d'oeuvre tend à se rapprocher de la moyenne provinciale de 67% en 1977. Il s'agit d'une évolution plus rapide que l'ensemble québécois, phénomène imputable à la montée des sous-groupes services. La part de ces sous-groupes est passée de 28% à 35% de l'emploi total de la région entre 1971 et 1978. A l'exception du groupe transports et communications, tous les autres améliorent sensiblement leur position.

Pour les villes de Sherbrooke et de Magog, on constate une activité économique différente de l'Estrie, où la première est le centre régional des services et des commerces, alors que la seconde combine à sa spécialisation dans les textiles, une orientation dans les domaines du tourisme et de la villégiature. Sherbrooke pourvoit aux besoins de service de la région grâce à une infrastructure commerciale et institutionnelle régionale. Sa structure industrielle dominée par les secteurs traditionnels cumulent peu à peu de nouvelles implantations plus dynamiques.

Les perspectives économiques de la région s'organisent à même la poursuite de l'épuration des industries vétustes et la rationalisation des grandes entreprises. La transformation des ressources locales, comme l'amiante, et l'accent vers les industries de pointe, comme le matériel électronique, sont des avenues en voie d'être exploitées. La décentralisation éventuelle d'Energie, Mines et Ressources Canada entraînera la création de 700 emplois directs gonflant du même coup la place du tertiaire dans l'économie régionale. Le tertiaire "moteur" devrait s'accroître avec le développement des centres de recherches tels le centre hospitalier, celui sur la micro-électronique de l'Université de Sherbrooke et celui sur les produits de l'amiante. La contribution de l'industrie touristique à l'économie régionale devrait s'accroître, suite à la reconnaissance par la province de Québec, du potentiel récréatif de la zone Magog-Orford, tant vis-à-vis la conurbation montréalaise qu'envers les états américains immédiats à l'Estrie.

2.3 STRUCTURE URBAINE

2.3.1 Structure générale - L'Estrie s'étend sur 10 635 km^2, soit seulement 0.8% de la superficie de la province. C'est ce qui lui vaut d'être la plus petite région du Québec. Par contre, elle est la seule qui soit municipalisée à plus de 99.5%. Bien qu'elle ait une densité moyenne de 22.43 personnes au km^2 en 1981, l'Estrie voit sa population se distribuer majoritairement dans sept (7) agglomérations où celle de Sherbrooke est l'épicentre.

L'analyse des densités des six (6) divisions de recensement qui recoupent le territoire estrien révèle que celles de Sherbrooke, de Stanstead et de Richmond sont les plus denses avec des ratios respectifs de 190.7, 31.1 et 29.6 personnes au km^2. Dans le même ordre, Sherbrooke, Magog et Asbestos y sont les villes principales et on y retrace les plus fortes densités de l'Estrie avec des taux respectifs de 1 339, 891.5 et 67.9 personnes/km^2.

Globalement, ces trois (3) divisions de recensement abritent 75.6% de la population estrienne sur 30% de son territoire. A elles seules, les villes de Magog et de Sherbrooke concentrent 34% de la population estrienne sur seulement 0.7% de la superficie totale de l'Estrie.

Cette répartition spatiale résulte d'un développement historique où les colonies agricoles, uniformément dispersées, furent traversées par le chemin de fer. Cette principale contribution à l'industrialisation de la région a surtout favorisé l'essor de Sherbrooke et de Magog.

La Ville de Sherbrooke se développa au confluent des rivières Saint-François et Magog. Suite à la seconde guerre, elle polarisa l'activité tertiaire régionale et étendit son tissu urbain aux limites nord et ouest de son territoire. Dans les années 1960, la croissance résidentielle déborda des limites municipales en faveur des villes de Fleurimont au nord, et de Rock Forest au sud-ouest. Entre 1966 et 1979, l'augmentation de 2 096 ha de l'agglomération de Sherbrooke bénéficie à ces deux (2) villes. Celles-ci se sont accaparées de 49.8% des nouveaux espaces consommés à des fins résidentielles. La Ville de Sherbrooke ne se contente alors que de 28.7% de cet accroissement résidentiel. L'implantation, en périphérie, d'hôpitaux et de centres d'achats a concouru à cet étalement urbain.

La Ville de Magog connaît, pour sa part, un développement moins important lui permettant de contenir, à l'intérieur de ses limites municipales, l'accroissement démographique de l'agglomération.

En dehors des deux (2) villes principales, les pressions de développement se sont exercées dans des zones agricoles et riveraines. Ce type d'expansion, attribuable à la faveur populaire pour la villégiature, devrait se stabiliser sous l'effet des Lois provinciales de protection des milieux naturels et agricoles.

Tableau 2

Répartition (%) des utilisations du sol: territoire urbanisé des agglomérations et des villes de Sherbrooke et de Magog

Utilisation du sol	Sherbrooke (%)		Magog (%)	
	Ville	Agglom.	Ville	Agglom.
Résidentielle	52.3	51.2	62.4	62.1
Commerciale	7.6	7.9	9.7	6.5
Industrielle	14.1	11.1	11.7	8.1
Publique	12.5	16.4	7.7	4.2
Espace vert	7.8	8.9	2.9	15.6
Communication	.8	.4	.6	.3
Friche agricole	5.0	4.3	5.0	3.3
TOTAL (%)	100.1	100.2	100	100.1

Source: Compilations effectuées à partir du document Données planimétrées des fonctions urbaines des agglomérations du Québec - 1966-1976-1979, Ministère des Affaires Municipales, Ed. 80

Depuis 1966, Sherbrooke et Magog ont accru l'urbanisation de leur territoire respectif. Comme l'indique le tableau 3 suivant, l'agglomération de Magog a plus que doublé sa superficie urbaine, et ce, grâce au développement résidentiel. Il en est ainsi pour celle de Sherbrooke, où le secteur résidentiel est le principal agent consommateur d'espace étant même responsable de 59.4% de l'accroissement total de l'agglomération.

Tableau 3

Accroissement de l'urbanisation selon les utilisations de sol: agglomérations et villes de Sherbrooke et de Magog - Période 1966-1979

Utilisations	Sherbrooke				Magog			
	Ville		Agglom.		Ville		Agglom.	
	Var. % 66 à 79	%	Var. % 66 à 79	%	Var. % 66 à 79	%	Var. % 66 à 79	%
Résidentielle	35.9	49.9	93.7	59.4	50.7	58.9	120.2	66.1
Commerciale	28.2	5.9	67.6	7.7	7.5	1.9	21.8	2.3
Industrielle	44.3	15.5	74.9	11.4	79.5	14.6	102.5	8.0
Publique	8.6	3.6	8.4	3.1	65.1	8.5	55.5	2.9
Espace vert	31.1	7.0	61.4	8.1	38.4	2.3	88.6	14.3
Communication	0	0	0	0	0	0	0	0
Friche agricole	*	18.1	*	10.3	*	13.9	*	6.5
Urbanisation globale	38.5	100.0	71.13	100.0	55.4	100.1	105.2	100.1

* Données non disponibles en 1966

Source: Op. Cit. - Tableau no 2

Ce tableau révèle qu'il reste peu de terrains vacants viabilisés. La Ville de Sherbrooke évalue que sa capacité d'accueil résidentiel n'ira pas au delà de 1990. Cependant, le périmètre d'urbanisation défini par la Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec (C.P.T.A.Q.) concède près de 1 000 ha à long terme. La disponibilité des terrains viabilisés de Magog est encore plus restreinte. Là également, la C.P.T.A.Q. concède, si nécessaire, une importante zone d'expansion.

2.3.2 **Réseaux de transport** - L'Estrie a été longtemps défavorisée dans ses liens autoroutiers avec les autres régions. Retirée de l'axe majeur de l'est canadien qu'est le corridor du Saint-Laurent, elle a une topographie accidentée où de nombreux facteurs tels les cours et plans d'eau ont préconisé l'utilisation de chemins municipaux datant de la colonisation. Ces routes sont sinueuses, étroites et disséminées à toute la région. Enfin, voisinant des régions américaines à faible développement, il n'y avait aucune justification d'y augmenter et améliorer les liens routiers.

Cependant, depuis une dizaine d'années, on assiste à une hiérarchisation routière. La région bénéficie d'un bon lien autoroutier avec Montréal. L'autoroute 10 des Cantons de l'Est relie Sherbrooke et Magog à Montréal dans des temps respectifs de 105 et de 90 minutes. L'autoroute 55 assure la liaison sud vers les états américains et son tracé vers le nord rapprochera Sherbrooke du centre du Québec.

Au niveau intra-régional, outre les routes municipales, les voies de communication les plus importantes empruntent le corridor Magog-Sherbrooke, dont l'autoroute 10-55 est surdimensionnée à cet égard, puisque dans le même axe, une partie importante du trafic emprunte l'ancienne route provinciale no 112 et le chemin Saint-Elie. Cet achalandage entre Magog et Sherbrooke est soutenu par un développement en chapelet le long de la route 112.

Le transport en commun régional est tributaire d'un réseau routier, excellent vers Montréal et moins efficace vers les autres régions. Les services ferroviaires de fret desservent efficacement la zone d'étude, alors que ceux des passagers sont abolis depuis l'été 1982. La desserte aérienne n'est possible que via l'aéroport de Sherbrooke, mais aucun service régulier n'est maintenu avec Montréal ou Québec, faute d'équipement adéquat. Bien qu'étant un important point de ravitaillement entre l'Atlantique et l'Ontario, cet aéroport conserve un caractère local pour des usages du type école de pilotage et avion privée.

A l'intérieur de nos deux (2) centres urbains, la route 112 demeure l'artère majeure, soit la rue King à Sherbrooke et la rue Principale-Sherbrooke à Magog. Dans Sherbrooke, trois (3) axes structurants, King, Galt et Portland, traversent la ville d'est en ouest de part et d'autre de la rivière Magog, alors que des artères moins importantes s'étendent du nord au sud de la ville. Le réseau de transport en commun limite sa desserte à ces axes prioritaires qui alimentent le centre-ville.

La Ville de Magog jouit d'une situation privilégiée. En plus d'avoir dans son périmètre immédiat les autoroutes 10 et 55, elle est le point de convergence de nombreuses routes desservant les aires de villégiature de l'agglomération. Un service d'autobus municipal sillonne les principales routes de la Ville.

Les principaux projets consistent à poursuivre l'autoroute 55 au nord de Sherbrooke afin d'accentuer les liens avec le centre du Québec. La création d'une voie de contournement au sud et au nord de la Ville de Sherbrooke est envisagée pour relier efficacement les institutions périphériques et pour accroître le bassin de terrains à développer. Selon des experts, ce projet de contournement risque de mettre en péril le programme de consolidation du tissu urbain sherbrookois structuré sur l'effet polarisateur du centre-ville de Sherbrooke.

Outre les deux (2) agglomérations considérées, l'ambiguïté de l'infrastructure routière du reste de l'Estrie possède comme corollaire, le plus fort taux de motorisation de la province.

2.3.3 **Secteur commercial** - En 1979, l'Estrie consacrait 686,80 ha aux fins commerciales, soit 7.2% de sa superficie urbanisée. Les deux (2) agglomérations à l'étude regroupaient 69.1% de cette affectation, dont 58.3% localisés uniquement dans celle de Sherbrooke.

De 1966 à 1979, l'agglomération sherbrookoise a absorbé 54.1% de l'accroissement commercial estrien, alors que celle de Magog n'en a cumulé que 4.5%. D'ailleurs, Sherbrooke connaît un certain dynamisme commercial puisque pour la même période l'espace commercial s'y est accru de 67.6%, comparativement aux 21.8% enregistrés pour celui de Magog. La région estrienne performait avec un accroissement commercial de 76.7%.

Cette époque est celle où l'Estrie a connu une consolidation de ses réseaux de distribution et l'apparition de plusieurs centres commerciaux. Au fil des années qui ont suivi, on assiste à une stabilisation du développement commercial où la part des domaines de l'alimentation et des marchandises générales a diminué de l'ensemble estrien.

Au chapitre des ventes, l'Estrie se classe sous la moyenne provinciale per capita. La faiblesse du revenu personnel n'explique qu'en partie ce retard. Le marché du détail est captif de l'isolement géographique, et seulement le quart des besoins des détaillants est comblé par les fournisseurs locaux. Quant aux achats- réseaux du commerce de gros, ils sont monopolisés par la conurbation montréalaise, laissant à peine une tranche de 13% aux fournisseurs locaux. Il faut s'attendre à ce que le commerce local des services gagne de plus en plus de terrain grâce au rattrapage des revenus personnels que l'Estrie a amorcé face à ceux du Québec.

Selon le Ministère de l'Industrie, du Commerce et du Tourisme du Québec, l'Estrie dénombrait en 1981, 1 629 commerces de détail, 360 commerces de gros, 1 146 commerces de service. De plus, 2 000 personnes étaient affectées aux 45 établissements hôteliers (1 304 chambres) et 117 restaurants. Au total, le secteur commercial estrien inventoriait 4 000 propriétaires et 17 000 employés dont la majorité était implantée dans les deux agglomérations sous études.

Durant la dernière décennie, la Ville de Sherbrooke a vu l'édification de six (6) centres commerciaux surtout implantés en périphérie. Le Carrefour de l'Estrie est le seul à caractère régional. Le dernier en date, localisé au nord-est à Fleurimont, devrait marquer un temps de pause dans ce type de projet. Parallèlement, une restructuration des artères commerciales du centre-ville améliorait l'équipement commercial de cette ville. Aujourd'hui, la construction commerciale a cédé sa place à la rénovation.

En avril 1979, la Ville de Sherbrooke comptait 111 480 m^2 d'espaces à bureaux, dont 10% étaient inoccupés. Depuis les cinq (5) dernières années, le rythme de croissance de cette activité est quasi nul. Cette saturation est le résultat du volume annuel des parachèvements. Les moyennes annuelles atteignent 2 325 m^2 entre 1961 et 1975, et 6 690 m^2 entre 1974 et 1978. Les espaces voués aux services gouvernementaux se distribuent uniformément à la périphérie et au centre-ville, alors que ceux du secteur privé sont aux deux tiers (2/3) au centre-ville. Quant au taux moyen de loyer de \$51.45/m^2 en 1983, il n'est pas uniforme à toute la ville. Ainsi, le centre et l'est de la ville commandent un taux moyen de \$43.00/m^2, alors que l'ouest et les centres d'achats appellent des taux moyens respectifs de \$53.80/m^2 et de \$75.32/m^2. Outre la construction de l'Hôtel de Ville et d'un nouveau Palais de Justice, il n'y a aucun projet substantiel de prévu à court terme.

L'expansion du secteur commercial de Magog est limitée par sa proximité de Sherbrooke. Cette ville se spécialise de plus en plus dans les commerces de divertissements et des services connexes au tourisme et à la villégiature. L'implantation récente d'un nouveau centre commercial urbain devrait subvenir aux besoins à court terme de cette ville. Il est à prévoir que le potentiel touristique de la zone Magog-Orford générera vraisemblablement une expansion du secteur commercial, et ce, particulièrement au niveau de l'hébergement.

2.3.4 **Secteur industriel** - De toutes les attributions spatiales de l'Estrie, c'est celle vouée à l'industrie qui a progressé le plus rapidement, augmentant de 109.95% entre 1966 et 1979. Plus particulièrement, cet accroissement tient aux années 1976 à 1979 qui ont insufflé une addition annuelle moyenne de 164,2 ha, comparativement aux 49,1 ha/an notés pour les dix (10) années précédentes. Avec 1 878,4 ha en 1979, cette activité consomme 19.6% du territoire urbanisé de l'Estrie.

L'allocation de ces espaces industriels favorise les agglomérations d'Asbestos et de Sherbrooke qui cumulent respectivement 50.2% et 29.8% de tout l'espace industriel estrien de 1979. Celle de Magog avec ses 4.9% arrive au cinquième (5e) rang des sept (7) agglomérations qui forment l'Estrie. Cependant, en dépit de leur attractivité et malgré une poussée de 77.9% et de 77.6% dans leur rythme d'augmentation, les deux (2) agglomérations étudiées, Sherbrooke et Magog, ont diminué leur importance régionale depuis 1966 où elles atteignaient respectivement 35.7% et 5.1% des espaces industriels. Asbestos n'échappant pas à cette tendance, il est significatif de constater le déploiement des espaces industriels à d'autres secteurs géographiques de l'Estrie, et ce, pour toute la période 1966-1979.

Toutefois, Sherbrooke et Magog profitent avantageusement de l'essor industriel de la région en contribuant respectivement à 34% et à 6.6% de l'accroissement des espaces industriels régionaux. Il s'agit de gains en comparaison des performances des années 1966-1976. Les deux (2) agglomérations n'y avaient respectivement participé qu'à 14.7% et 2.8%. Ces gains se sont majoritairement réalisés au détriment de l'agglomération d'Asbestos.

Depuis le milieu des années 1960, la faible hausse de l'emploi manufacturier et un bas niveau d'investissement illustrent la stagnation du secteur industriel régional. La structure industrielle est diversifiée, puisque 18 des 20 groupes majeurs d'industrie sont représentés. La décennie 1970 a vu l'élimination des industries vacillantes et la rationalisation partielle des secteurs mous, encore prédominants dans la région. Les pertes d'emplois sont compensées par le nombre grandissant de petites et moyennes entreprises et par l'apparition de filiales oeuvrant dans des secteurs plus productifs tels les produits métalliques, la machinerie et le caoutchouc.

Cette conversion de la structure industrielle n'est pas totalement complétée. Des 21 395 personnes travaillant en 1980 dans 337 industries, 64% étaient du domaine traditionnel de faible productivité et vieillissant. Bon nombre d'entreprises sont implantées depuis 50 ans. Les principales industries de l'Estrie sont la Dominion Textiles avec 1 850 employés à Magog et 1 218 à Sherbrooke, Ingersollerand 700 employés, Combustion Engineering 670 employés et Lowney's 520 employés.

En 1980, la Ville de Sherbrooke demeure l'épicentre de l'activité industrielle régionale en représentant 46% de l'emploi industriel estrien. Cette part régionale ne représente que 28% du total des emplois de la ville. Malgré un accroissement de 44.3% de son espace industriel pour la période 1966-1979, celle-ci accuse un recul vis-à-vis son agglomération. En effet, sa part du total des espaces industriels est passée de 78.7% en 1966, à 74.8% en 1976 et à 64.95% en 1979. Pourtant, entre 1976 et 1979, cette ville a atteint un rythme d'accroissement annuel moyen nettement supérieur avec 23,4 ha/an. comparativement aux 4,1 ha/an. notés entre 1966 et 1976.

Les espaces dévolus à cette fonction ont créé 14 zones industrielles dispersées dans l'ensemble de la Ville de Sherbrooke. Les politiques municipales consistent à diriger les grandes implantations dans le parc industriel régional de 307 ha. Ce parc est localisé le long de l'autoroute 10-55, et seulement 13% de sa superficie sont occupés. La ville envisage également de consolider des zones en bordure de la rivière Magog et dans sa partie est. Cette consolidation servirait aux fins des petites et moyennes entreprises.

La Ville de Magog est le deuxième (2e) centre manufacturier de l'Estrie. Son rang n'est pas indépendant de la présence imposante de la Dominion Textiles qui pourvoit à 62% de l'emploi industriel local.

Cette ville a identifié un parc industriel de 107 ha dont 40% seulement sont occupés. Les autorités envisagent sa réaffectation partielle faute d'autres projets substantiels.

Dans le corridor qui relie les villes de Sherbrooke et de Magog il y a peu d'industrie. Déjà, les 354 ha disponibles dans les parcs industriels des deux (2) agglomérations étudiées subviendront aux implantations et projets de relocalisation industriels. Ces espaces comportent déjà tous les services essentiels à leur développement.

Les avenues possibles au développement industriel de l'Estrie convergent autour des centres de recherches et de développement axés sur les ressources locales comme l'amiante ou sur les secteurs de pointe comme la micro-électronique.

2.3.5 **Secteur résidentiel** - Ce secteur connaît, comme ailleurs au Québec un ralentissement d'activités. De 1979 à 1980, l'Estrie accuse une baisse de 36% dans ses mises en chantier pour atteindre un niveau inférieur à 1978. Cette diminution a provoqué un fléchissement du taux de vacances des immeubles locatifs. Notamment, l'agglomération de Sherbrooke a vu ce taux passer de 5.8% en 1979 à 4.2% en 1980. En considérant que le taux d'inoccupation du reste de l'Estrie n'était qu'à 3% en 1980, cette baisse des mises en chantier a permis l'absorption d'une partie des surplus de logement et l'assainissement du marché de l'habitation. Enfin, la hausse des taux d'intérêts a freiné les transactions de maisons existantes, et ce, particulièrement dans le premier semestre de 1980.

Seul le domaine de la remise en état des logements est plus actif. Ainsi dans le cadre du programme P.A.R.E.L., la S.C.H.L. a participé à la restauration de 1 854 unités en 1980, comparativement à 1 767 cas en 1979. Les localités rurales ont connu le même entrain à la rénovation puisque 92% d'entres elles participaient à ce programme.

L'Estrie consacre 4 476 ha à la fonction résidentielle, ce qui représente 46.8% de son territoire urbanisé de 1979. Cette superficie s'est accrue à un rythme moyen de 298,3 ha l'an, entre 1976 et 1979, et de 126,4 ha l'an, entre 1966 et 1976. L'augmentation totale de 93.2% notée entre 1966 et 1979 a été absorbée dans des proportions respectives de 57.7% et de 17.9% par les agglomérations de Sherbrooke et de Magog.

Les agglomérations de Sherbrooke et de Magog comportaient en 1979, 2 573,7 et 526,7 ha résidentiels. En 1981, leurs proportions respectives de logements locatifs étaient de 52.5% et 36.6%. Du total des 41 000 logis dénombrés dans celle de Sherbrooke, ceux du type superposé, appartement et duplex égalent les unifamiliales, alors qu'à Magog 60.5% des 12 870 logis sont du type unifamilial.

En 1981, la Ville de Sherbrooke cumule 27 790 logis dont 63% sont locatifs. L'unifamiliale représente 35.1% du total de la réserve de logis, alors que 45.5% de tous les logis sont de cinq (5) pièces et moins. Au cours des dix (10) dernières années, 75% des 6 855 nouveaux logis de cette ville ont été intégrés à des ensembles multifamiliaux. La Ville de Sherbrooke connaît une légère reprise de la construction suite à la baisse enregistrée entre 1976 et 1980. La rénovation résidentielle a gagné cette ville où on évalue à 600 le nombre de logis refaits depuis 1973. C'est principalement le centre de la Ville qui a jouit de ce rajeunissement d'inventaire. Le taux d'inoccupation est de 4.1% en avril 1982.

Parmi les projets connus de cette ville, il y a la politique municipale sur les logements sociaux qui générera 150 logis à même le recyclage des usines désaffectées du Plateau Marquette. A plus long terme, la Ville de Sherbrooke prévoit développer un cinquième (5e) quartier résidentiel. Il sera localisé au nord et absorbera l'augmentation démographique et le fractionnement des ménages prévus pour l'an 2000. Ce quartier s'avérera nécessaire puisqu'au rythme des nouveaux logements par an, les 850 ha disponibles dans les bassins de drainage actuels seront épuisés en 1990.

La Ville de Magog dénombrait en 1981 4 835 logements, dont 50% sont loués et 28.7% ont cinq (5) pièces et moins. En 1979, l'utilisation résidentielle consommait 351,4 ha. De 1966 à 1979, l'activité résidentielle y est presque nulle, n'occasionnant que 9 ha de consommation moyenne par an. Durant cette période, seule sa périphérie connaît un certain dynamisme grâce à la transformation de résidences secondaires en résidences permanentes. Encore aujourd'hui, ces résidences secondaires égalent les deux tiers (2/3) des résidences permanentes.

2.3.6 **Secteur institutionnel** - L'Estrie est considérée comme l'une des régions les mieux équipées du Québec en termes d'établissements et de personnel voués au service du public. Seules des améliorations au chapitre de l'accueil sont à prévoir. Au niveau de l'éducation, la baisse de la clientèle d'âge primaire et secondaire tend à se stabiliser. Les écoles privées connaissent une faveur sans précédent. De grands établissements régionaux suppléent aux besoins en éducation collégiale et supérieure. La Ville de Lennoxville est la seule à regrouper un réseau complet d'éducation pour les anglophones.

Les organismes décentralisés des gouvernements fédéral et provincial se répartissent selon la hiérarchie des villes. Ainsi, la Ville de Sherbrooke conserve une incidence régionale et celle de Magog n'en est qu'un sous-centre. Sur le plan des équipements culturels, Sherbrooke apporte la plus forte contribution, alors que le reste de l'Estrie pourvoit aux nombreuses manifestations artistiques telles le théâtre, la musique et l'artisanat. Le paysage régional est riche en histoire et en patrimoine. Des quatre (4) sites d'intérêts historiques, celui du Palais de Justice de Sherbrooke est digne de mention. Le Ministère des Affaires Culturelles du Québec est à préparer un inventaire exhaustif du patrimoine estrien où, grâce à la participation de la Ville de Sherbrooke, il procédera à l'étude détaillée du Vieux-Sherbrooke.

La Ville de Sherbrooke possède le réseau institutionnel le plus complet de l'Estrie. Il y a 35 écoles primaires, 11 écoles secondaires, un (1) cégep régional et deux (2) collèges privés. Trois (3) centres hospitaliers en plus du centre universitaire s'ajoutent à cette liste. La province y localise 15 ministères et 10 agences, et le fédéral, 13 ministères et six (6) agences. La Ville de Magog fait figure de parent pauvre, puisque Sherbrooke assume tous les services gouvernementaux, l'éducation supérieure et les soins spécialisés.

2.3.7 **Récréation et espaces verts** - Les caractéristiques physiques, telles les montagnes, lacs et forêts de la région de l'Estrie, favorisent la récréation de plein-air et explique l'importance de la villégiature et du tourisme. Amorcé dès le milieu du siècle dernier, l'intérêt touristique de cette région s'explique par sa situation stratégique entre Montréal et les Etats-Unis, et par la nature du développement sherbrookois.

Le paysage pittoresque de la région a été mis à contribution par la colonisation anglaise. De petites localités, où domine le style victorien, sont sises aux creux de vallons le long de cours d'eau bordés par des forêts de feuillus.

Le principal site de récréation intensive est le parc provincial du Mont-Orford. On y projette une envergure internationale grâce à l'amélioration de la structure d'accueil aux sports d'hiver et d'été. La zone Magog-Sherbrooke compte plus de 2 000 chambres d'hôtel, près de 3 000 sites de camping et près de 6 000 résidences secondaires. Cet inventaire est suffisant pour y développer le tourisme conformément aux attentes régionales.

De plus en plus, on assiste à la privatisation des sites naturels, notamment sur les rives des lacs comme Memphrémagog, Magog, Massawipi et Brompton. La résultante majeure est le tort causé à l'environnement aquatique. Le Ministère de l'Environnement du Québec projette de créer deux (2) réserves écologiques à proximité de notre zone d'étude, soit une à Ascot Corner et l'autre à Pointe-à-Mageon, sur les rives du lac Memphrémagog.

A Sherbrooke même, le schéma d'aménagement de 1976 dénonçait la fragmentation des espaces verts. Ceux-ci y sont mentionnés comme étant trop petits, mal aménagés et même inexistants au centre-ville. Deux (2) grands parcs bien équipés, le Mont-Bellevue et le Parc Jacques-Cartier, desservent la ville. Un troisième (3e), la Ferme Beckett, vient de s'ajouter pour le quartier nord. Au centre-ville, on projette une récupération des berges à des fins récréatives le long des rivières Magog et Saint-François.

Magog tire partie de sa position privilégiée au bord du lac Memphrémagog. Elle y a établi deux (2) parcs axés sur l'utilisation de l'eau: plages, baignades, croisières et mises à l'eau de petites embarcations. La récupération des berges près du centre-ville figure aussi parmi les vues de cette localité.

3.0 POLITIQUE ET OBJECTIFS DES ADMINISTRATIONS CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - QUESTIONS D'INTERET LOCAL

Les objectifs des différents paliers de gouvernement en matière d'aménagement du territoire sont présentés comme critères en vue de l'évaluation des propriétés de l'Administration fédérale dans les municipalités à l'étude. Les objectifs vont du général (fédéraux et, jusqu'à un certain point, provinciaux) englobant de grandes questions d'intérêt national ou régional au particulier (régionaux et municipaux) lorsqu'il s'agit de donner des directives détaillées sur la croissance et les changements pouvant survenir dans la municipalité. Le lecteur remarquera que les objectifs sont ce vers quoi tendent chaque palier de gouvernement dans une sphère d'activité donnée et que les programmes et les projets représentent des moyens de plus en plus précis pour atteindre ces objectifs.

3.1 OBJECTIFS MUNICIPAUX

3.1.1 La Ville de Sherbrooke

a) **Général**

(i) Objectif: Amélioration de la trame urbaine existante.

Programme: Le programme municipal d'intervention globale au centre-ville énumère une série d'actions visant la revitalisation des fonctions résidentielles et commerciales, et le réaménagement du tissu urbain.

(ii) Objectif: Accueillir une large part de l'accroissement démographique de l'agglomération.

Programme: Refonte du zonage pour consolider le pôle résidentiel existant et planifier un pôle complémentaire dans le nord de la Ville.

b) **Réseau de Transport**

(i) Objectif: Favoriser l'accès au centre-ville.

Programme: Créer des facilités pour le stationnement et les piétons.

(ii) Objectif: Désserte des établissements et quartiers périphériques.

Programme: Mise en place d'un réseau de périphériques et de rocades.

Projet: Construire les voies de contournement nord et sud, et les boulevards Marie-Victorin et Jacques-Cartier.

c) **Secteur Résidentiel**

(i) Objectif: Améliorer les logements existants.

Programme: Mettre à profit les programmes gouvernementaux de rénovation.

Projet: Amélioration de trois (3) zones désignées du centre de la Ville.

(ii) Objectif: Accessibilité de la population à des logements convenables.

Programme: Subdivision de la politique de logement social en trois (3) volets: construction, rénovation et recyclage.

Projet: Recyclage des anciennes usines Paton en 150 logements sociaux.

d) **Secteur Commercial**

(i) Objectif: Consolider le secteur existant et limiter le développement périphérique.

Programme: Poursuite des actions de revitalisation des artères commerciales du centre-ville.

e) **Secteur Industriel**

(i) Objectif: Consolider le tissu industriel.

Programme: Diriger les grandes implantations vers le parc industriel.

Maintenir trois (3) zones industrielles dans la Ville.

Relocaliser les implantations du centre de la Ville.

Projet: Aménager la zone Galt-Lavigerie pour les petites entreprises.

Relocaliser au nord les cours de triage du centre-ville.

f) **Secteur Administratif et Institutionnel**

(i) Objectif: Consolider la vocation tertiaire régionale de la Ville.

Programme: Concentration des grandes administrations au centre-ville.

Projet: Aménager un centre administratif au Plateau Marquette grâce aux secteurs public et privé.

g) **Récréation et Espaces Verts**

(i) Objectif: Améliorer le cadre de vie.

Programme: Soutien au programme de revitalisation.

Projet: Réaménagement et affectation des espaces vacants à des fonctions récréatives et piétonnières.

Appropriation et aménagement au centre-ville des berges des rivières Magog et Saint-François.

3.1.2 **La Ville de Magog** - La Ville de Magog est à préparer son premier plan d'urbanisme. Il n'existe donc pas d'objectifs d'aménagement émanant des autorités locales. Des propositions de récupération des berges de la rivière Magog ont été énoncées.

3.2 OBJECTIFS REGIONAUX

a) **Comité Administratif de L'Aéroport de Sherbrooke**

Dans son plaidoyer pour l'amélioration des services aériens régionaux, le Comité administratif de l'aéroport de Sherbrooke, parlant au nom des organismes régionaux, a énoncé les principaux objectifs de développement.

(i) Objectifs: Préserver la qualité de l'environnement naturel.

Rationaliser l'exploitation des ressources naturelles.

Favoriser la transformation sur place des ressources naturelles.

Consolider et diversifier la structure industrielle.

Développer l'industrie touristique.

b) **L'Office de Planification et de Développement du Québec**

(i) Objectif: Rationaliser le développement urbain et consolider les fonctions urbaines de la municipalité régionale du Comté de Sherbrooke.

Programme: Développer le concept du Plateau Marquette.

Poursuivre la rénovation des anciens quartiers.

Aménager les berges du centre-ville.

(ii) Objectif: Préserver le milieu naturel et planifier le développement de la villégiature de la municipalité régionale du Comté de Sherbrooke.

3.3 OBJECTIFS PROVINCIAUX

a) Général

(i) Objectifs: Mettre en place les structures régionales chargées de l'aménagement du territoire.

Protéger le territoire agricole.

Protéger les zones naturelles et l'environnement.

Protéger et mettre en valeur le patrimoine.

Favoriser le transport en commun.

Consolider le milieu urbanisé.

Ces objectifs sont reliés à des programmes spécifiques qui s'appliquent à la zone sous étude.

b) En Rapport avec des Programmes

(i) Environnement: Dépollution de la rivière Magog en réglementant les émissions de la Dominion Textiles à Magog et en traitant les eaux usées de Magog.

Dépollution de la rivière Saint-François en traitant les eaux usées de Sherbrooke.

Mise en place des normes d'implantation de la villégiature le long des rives.

Créer deux (2) réserves écologiques, une à Ascot Corner et l'autre à Pointe-à-Mageon.

(ii) Tourisme et loisirs: Donner un caractère international à la zone Magog-Orford.

Promouvoir la région comme centre de congrès.

Aménager les berges à Sherbrooke.

Coordonner les municipalités et les commissions scolaires pour partager les équipements sportifs et culturels.

Mettre en valeur le paysage naturel et architectural de la région.

(iii) Transport: Etablir un service aérien entre Sherbrooke, Québec, Montréal et Boston.

Parachever la transquébécoise pour relier Sherbrooke au centre du Québec.

Achever les voies de contournement de l'agglomération sherbrookoise: la voie nord entre la route no 55 et Ascot Corner, la voie sud de l'université à la rue Belvédère Sud, et la voie est entre Lennoxville et Ascot Corner.

3.4 OBJECTIFS FEDERAUX

POLITIQUE SUR LA GESTION FONCIERE FEDERALE (GFF)

Le Gouvernement a pour politique d'administrer les biens immobiliers fédéraux de façon économique et efficiente et de manière à allier la prestation efficace des services gouvernementaux à la réalisation d'objectifs sociaux, économiques et environnementaux de nature plus générale.

AUTRES OBJECTIFS

Les objectifs suivants de l'Administration fédérale ont surtout été tirés du premier rapport annuel du comité interministériel supérieur des Affaires urbaines et d'autres énoncés de politique de l'Administration fédérale.

a) **Général**

(i) Assurer une répartition plus équilibrée de la croissance dans les régions métropolitaines.

(ii) Parvenir à une distribution plus équilibrée des villes et villages en mettant l'accent sur les petites villes, les villes de grandeur moyenne et les villes nouvelles.

(iii) Améliorer l'environnement physique des grands centres urbains.

(iv) Améliorer le climat social dans les grands centres urbains.

(v) Améliorer la qualité des commodités urbaines.

(vi) Encourager l'utilisation plus judicieuse des ressources énergétiques rares.

b) **En Rapport avec des Programmes**

(i) Faire en sorte qu'il y ait suffisamment de terrains résidentiels viabilisés.

(ii) Conserver et valoriser les secteurs résidentiels stables où les revenus sont faibles et moyens.

(iii) Favoriser la conservation et la revitalisation des quartiers.

(iv) Participer à l'aménagement et à la rénovation des logements pour les populations rurales et autochtones.

(v) Rehausser la qualité de l'environnement par une meilleure gestion et une meilleure utilisation des ressources.

(vi) Rentabiliser chaque région par le développement économique et social.

(vii) Attirer les capitaux dans des régions qui connaissent une croissance relativement lente.

(viii) Fournir des installations en vue d'encourager le développement optimal du transport maritime.

(ix) Sauvegarder le patrimoine du Canada.

(x) Sauvegarder les terrains qui ont une valeur écologique particulière.

(xi) Aider les municipalités à entreprendre un programme de relocalisation des voies ferrées.

(xii) S'assurer que les institutions fédérales ne construisent ni ne subventionnent des projets dans des régions sujettes à des inondations.

c) **Objectifs Reliés Directement au Secteur D'Etude**

(i) Décentraliser la section de la cartographie et des relevés d'Energie, Mines et Ressources du Canada. Ce projet entraînerait le déplacement de 700 fonctionnaires dans l'agglomération de Sherbrooke.

(ii) Participer au réaménagement du Plateau Marquette à Sherbrooke par l'intégration de l'édifice fédéral à ce projet de centre administratif.

3.5 Sujets d'inquiétude pour la population

a) **Energie** Il existe un projet d'interconnexion hydro-électrique Québec-Vermont, dont le tracé proposé traverse la région d'étude. Ce projet de l'Hydro-Québec fait l'objet de requêtes de la part d'organismes régionaux pour que soient tenues des audiences publiques, des études d'impact et une contre-expertise.

b) **Transport** Les liaisons interrégionales font l'objet de débats. Déjà, Via Rail a cessé ses services passagers et les efforts pour implanter un service aérien s'avèrent sans résultat. Des investisseurs auraient démontré un intérêt pour le développement de l'aéroport.

c) **Institutionnel** Les autorités locales anticipent toujours la réalisation du projet de décentralisation d'Energie, Mines et Ressources Canada. Ce projet est reporté depuis cinq (5) ans déjà.

4.0 PROPRIETES FEDERALES

4.1 CARACTERISTIQUES DES PROPRIETES FEDERALES

Des quatorze (14) propriétés relevées dans le périmètre d'étude, cinq (5) d'entre elles sont localisées dans la Ville de Sherbrooke. Au total, dix-neuf (19) ministères ou agences fédérales se partagent 1 024 ha de terrains sur lesquels reposent 48 128,0 m^2 de superficie brute d'édifices. TPC*, SCP et MDN sont dans l'ordre les principaux propriétaires d'immeuble si l'on exclut la station de recherche qu'opère Agriculture Canada à Lennoxville (site #4). En terme de superficie de terrains, AGR. se classe au deuxième rang après TC. La part de l'aéroport de Sherbrooke de l'inventaire de TC est notoire (566,2 ha). Au troisième rang, on retrace MDN grâce au terrain d'exercice de Saint-Elie-d'Orford (site #12). Ces trois ministères assument 98.9% de l'inventaire total de terrain de la Couronne dans le secteur étudié. TPC cumulant 1%, il ne reste qu'une faible part pour les autres.

La consommation d'espaces par les ministères révèle d'autres dimensions de la présence fédérale. Le tableau 4 ci-après nous permet de capter cette présence et de la disséquer pour chaque ministère qui oeuvre dans le milieu.

---

*Voir l'annexe "B" pour la signification des abréviations.

Tableau 4

Distribution de l'occupation des ministères et agences fédérales selon la tenure

Minis.	Tenure		Ter. (ha)	Plancher m^2			
# site	Propriétaire	Locataire		(1)	(2)	(3)	(4)
AGR #9	50 Couture Sherbrooke		Voir TPC		164,9	132,8	
#4	Station de recherche Lennoxville		410,3	687,3 2 054,1 19 870,4	(Bureaux) (Résidentiel) (Bâtiments)		
CC		1650 ouest, King Sherbrooke			340,8	296,4	18,6
EC		27 ouest, King Sherbrooke			148,8	143,9	
#15	Station limnigraphique Magog		--	3 (abri)			
EIC #7	299 Olivier Sherbrooke		Voir TPC		1 966,8	1 823,5	
		1650 ouest, King Sherbrooke			1 370,7	1 309,2	
#14	65 Principale Magog		Voir TPC		406	376,2	28
GRC #9	50 Couture Sherbrooke		Voir TPC		426,4	343,4	30,3
MAAC		31 ouest, King Sherbrooke			189,8	173,8	
MCC		2385 Hertel Sherbrooke					206,5
		1335 ouest, King Sherbrooke			407,1	363,3	

Tableau 4

Distribution de l'occupation des ministères et agences fédérales selon la tenure

Minis.	Tenure		Ter. (ha)	Plancher m^2			
# site	Propriétaire	Locataire		(1)	(2)	(3)	(4)
MDN #8	63 Belvedère Sherbrooke		0,6	3 802	3 135	3 135	
#9	50 Couture Sherbrooke		Voir TPC		258,9	208,5	
#10	315 Williams Sherbrooke		0,4	3 070,5	2 577,5	2 577,5	
#12	Route #220 Saint-Elie-d'Orford		35,9				
MEIR		1335 ouest, King Sherbrooke			277,7	260	
MPO #15	Quai de Magog		0,1	60 (abri)			
ONF #9	50 Couture Sherbrooke		Voir TPC		467,7	320,9	
R-C #5	Tour Emettrice Fleurimont		5,9	83,2			
RC-DA #9	50 Couture Sherbrooke		Voir TPC		790,8	636,8	154,3
#14	65 Principale Magog		Voir TPC		46,5	43,1	
RC-I #9	50 Couture Sherbrooke		Voir TPC		3 253,2	2 816,3	347,3
SBSC #9	50 Couture Sherbrooke		Voir TPC		147,4	118,7	
		1650 ouest, King Sherbrooke			210	191	

Tableau 4

Distribution de l'occupation des ministères et agences fédérales selon la tenure

Minis.	Tenure		Ter. (ha)	Plancher m^2			
# site	Propriétaire	Locataire		(1)	(2)	(3)	(4)
SCC		1335 ouest, King Sherbrooke			44,8	37,1	
SCP #6	5 Belvedère Lennoxville		0,2	319,5	280,6	254,7	
#9	50 Couture Sherbrooke		Voir TPC		3 095,8	2 866,8	233,8
#11	2400 ouest, King Sherbrooke		0,3	854,7	752,2	726,4	
#14	65 Principale Magog	EIC, RC-DA	0.2	1 531,2	420,5	403,9	327,9
TC #1	Aéroport de Sherbrooke		566,2	153,1			
#2	Radiophare - Stoke		1,9	86			
#3	Champ visuel Ascot		1,5	79,5			
TPC #7	299 Olivier Sherbrooke	EIC (100%)	0,2	2 649,5			
#9	50 Couture	AGR, GRC, MDN, ONF, RC-DA, RC-I, SBSC, SCP	0,6	12 827	48,6	39,1	566,8
#13	644 Pie XII Omerville		VENDU EN JUILLET 1983				
Privé #9	50 Couture Sherbrooke		Voir TPC		82,8	56,8	

Tableau 4

Distribution de l'occupation des ministères et agences fédérales selon la tenure

Minis.	Tenure		Ter. (ha)	Plancher m^2			
# site	Propriétaire	Locataire		(1)	(2)	(3)	(4)
17 minis. 2 agences et Secteur privé	TOTAL (a) (Couronne)		1 024,3	48 128,0	18 321,6	16 880,4	1 688,4
		TOTAL (b) (Location)			2 989,7	2 737,6	225,1
GRAND TOTAL (a) et (b)			1 024,3	48 128,0	21 311,3	19 618,0	1 913,5

(1) m^2 bruts extérieurs
(2) m^2 louables
(3) m^2 utilisables
(4) m^2 bruts louables pour entrepôt

N.B.: Signalons que ce tableau ne relève les espaces loués dans une ville que s'il y a une propriété d'appartenance fédérale.

A la lumière de la disponibilité des données, il ressort de ce tableau que le Gouvernement fédéral gère à ses fins un minimum de 21 311,3 m^2 de superficie louable, dont 18 321,6 m^2 sont sa propriété. La balance, soit l'espace retenu par bail avec le secteur privé, accommode huit (8) ministères.

A titre de pourvoyeur d'espaces et de services, TPC administre 12 516,3 m^2 louables de propriété fédérale et la totalité des baux avec le secteur privé. C'est ce qui lui vaut de représenter 67.7% du total des espaces louables en 1983. Dix (10) ministères, une (1) agence et un client privé sont ainsi logés. L'usage de ces locaux est majoritairement pour des fins de bureaux. Les mètres carrés d'entreposage font l'objet d'une classe à part.

Les locaux des autres ministères servent soit à des fins de bureaux d'entreposage, d'ateliers, de laboratoires, de services au public ou autres.

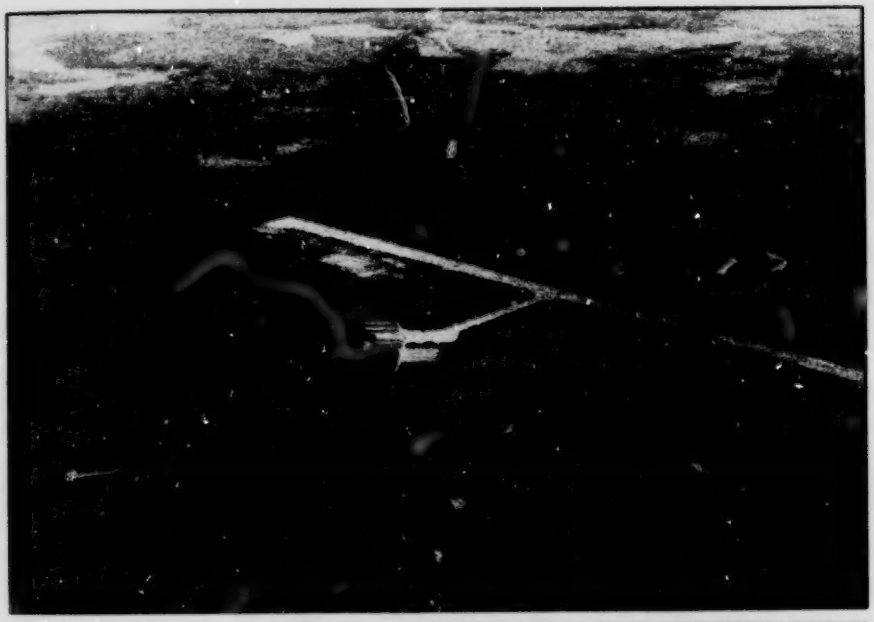
PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

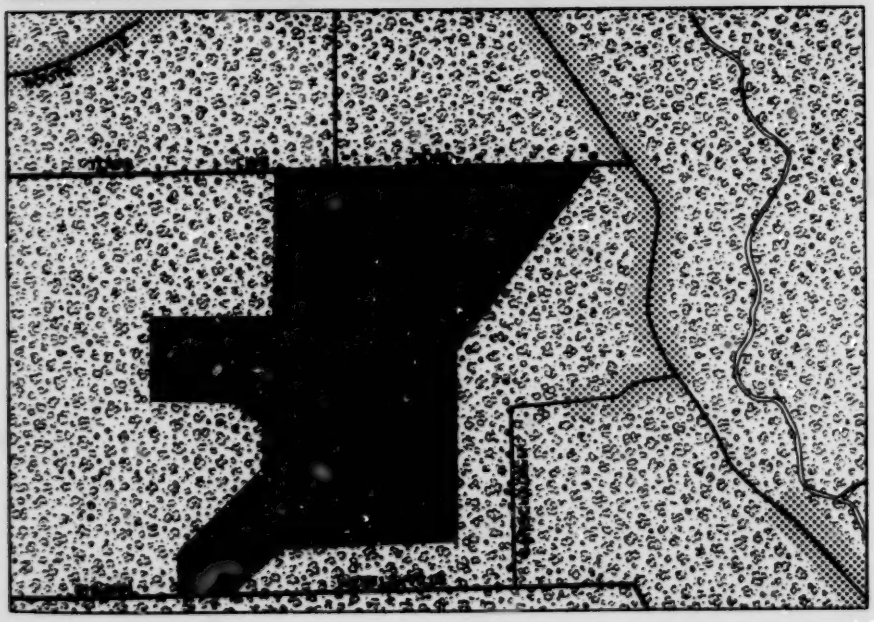
Canton d'Eaton, Sherbrooke
Eaton Township, Sherbrooke

OWNER/PROPRIÉTAIRE
TC/MOT

CRPI/RIC:
242554043 MOTO 06047
242554043 MOTO 06052

STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983





LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

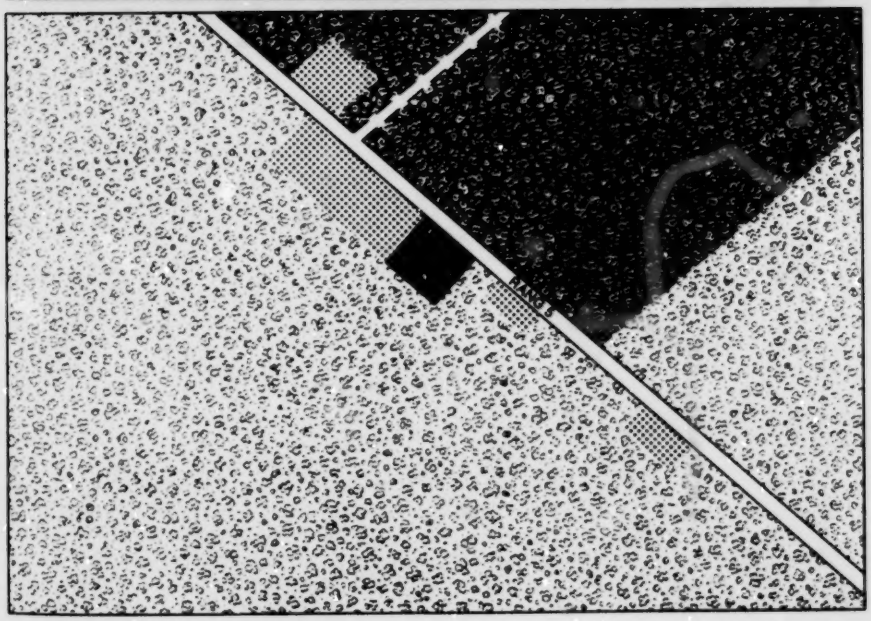
SCALE/ÉCHELLE 1:50,000

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

[redacted]

Rang 5 est — Ascot corner — Canton de Stoke
Range 5 East, Ascot Corner — Stoke Township

OWNER/PROPRIÉTAIRE
TC/MOT
CRPI RIC:
243514055 MOTO 06304
STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983



LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

SCALE/ÉCHELLE 1:15,000

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

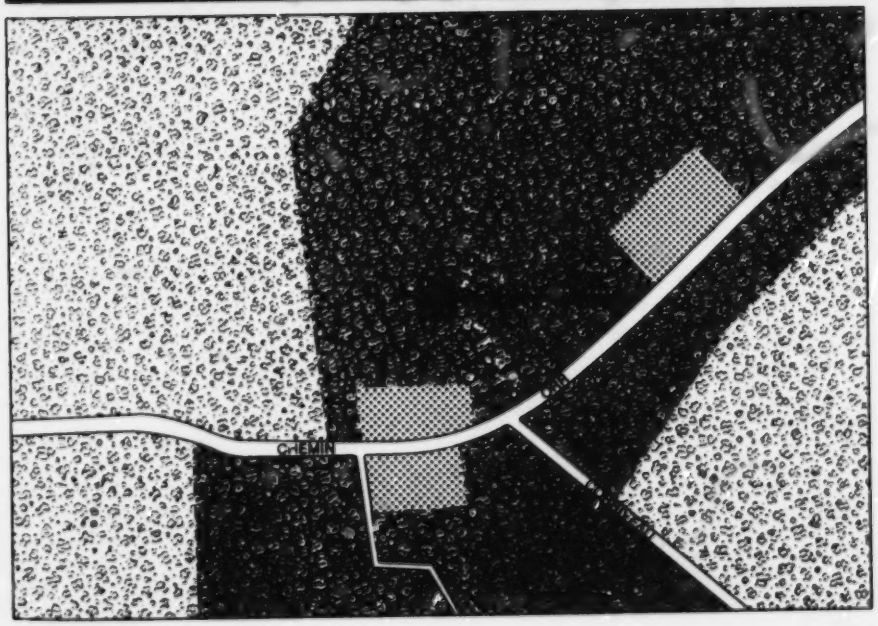
[redacted]

Canton d'Ascot, Comté de Sherbrooke
Ascot Township, Sherbrooke County

OWNER/PROPRIÉTAIRE
TC/MOT

CRPI/RIC:
243620043 MOTO 06314

STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983



LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

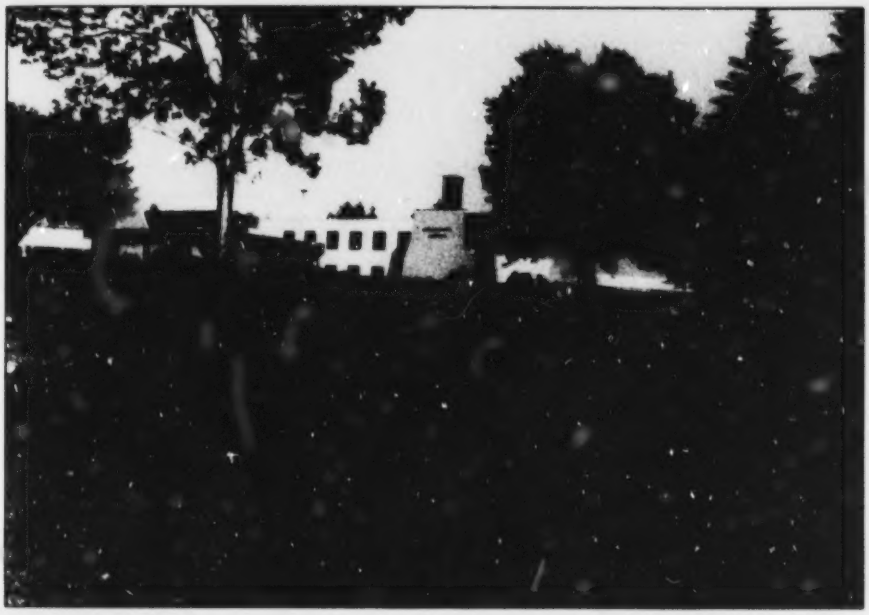
SCALE/ÉCHELLE 1:1,500

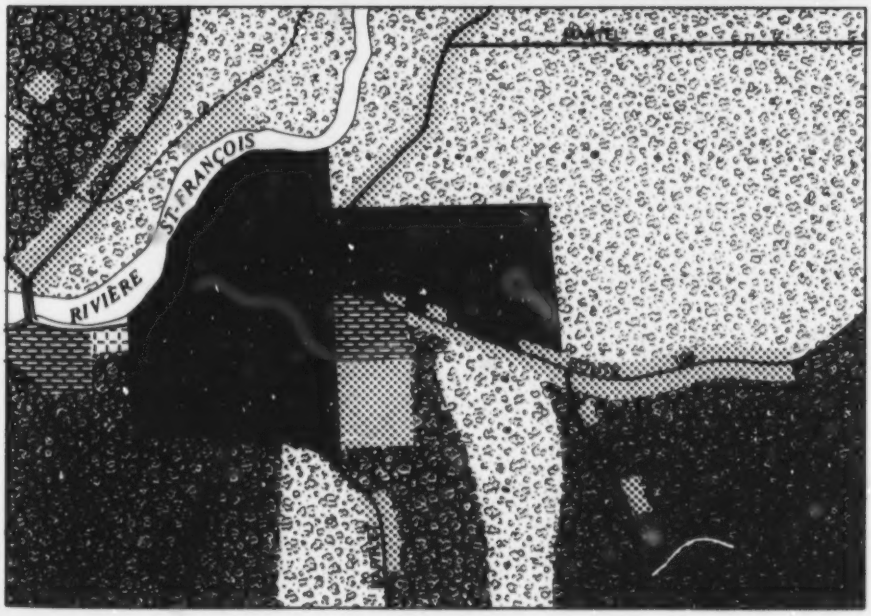
PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

[redacted]
Research Station

Route No. 28, Canton d'Ascot — Lennoxville
Road #28, Ascot Township — Lennoxville

OWNER/PROPRIÉTAIRE
AGR/AGR
CRPI/RIC:
243620043 AGRO 06313
STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983





LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

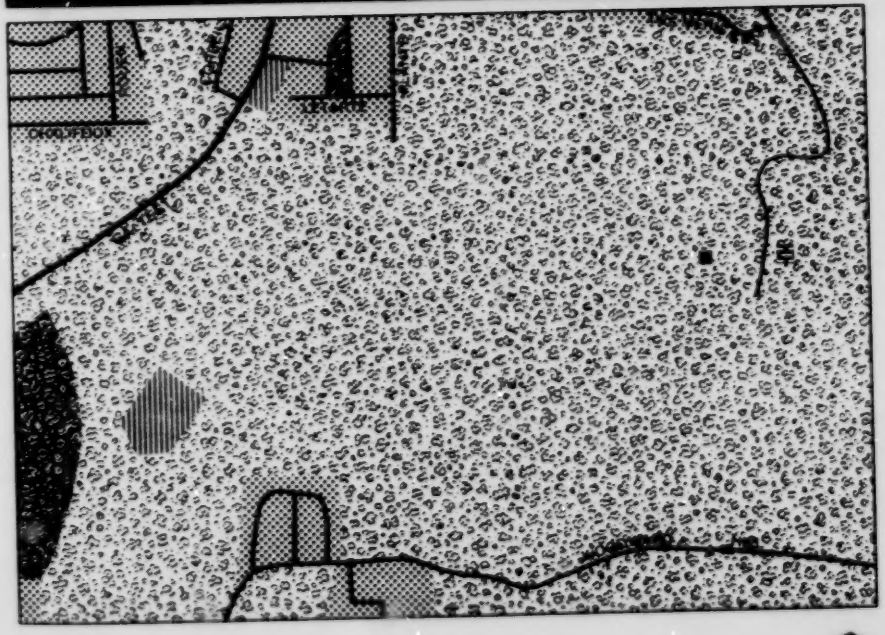
SCALE/ÉCHELLE 1:50,000

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

[redacted]

Rue des Cyprès — Fleurimont
Des Cypres Street — Fleurimont

OWNER/PROPRIÉTAIRE R-C/CBC
CRPI/RIC: 243630043 CBCO 21859
STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE 1983



LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

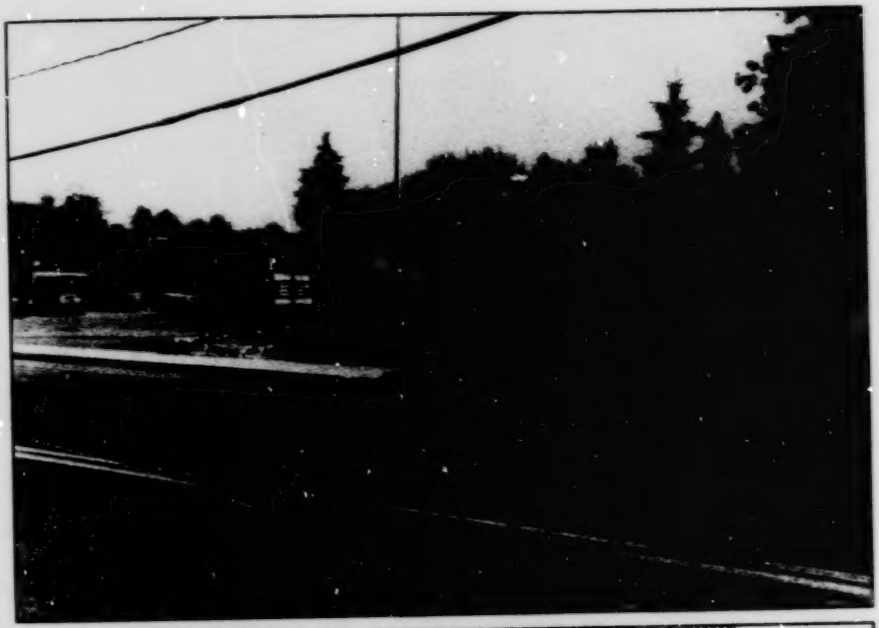
SCALE/ECHELLE 1:25,000

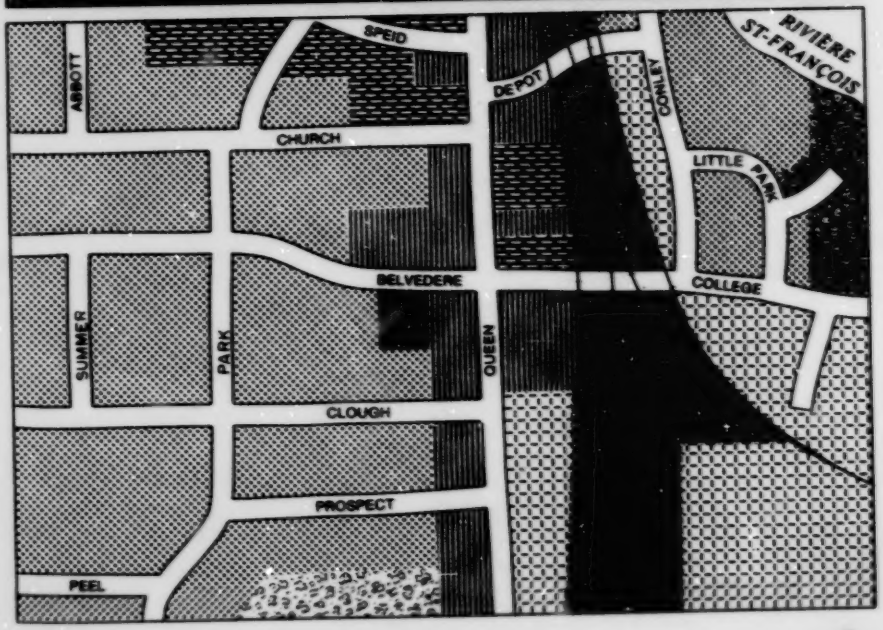
PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

[redacted]

5, rue Belvedère, Lennoxville
5 Belvedere, Lennoxville

OWNER/PROPRIÉTAIRE SCP/CPC
CRPI/RIC: 243615069 CP00 06315
STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE 1983





LEGEND / LÉGENDE

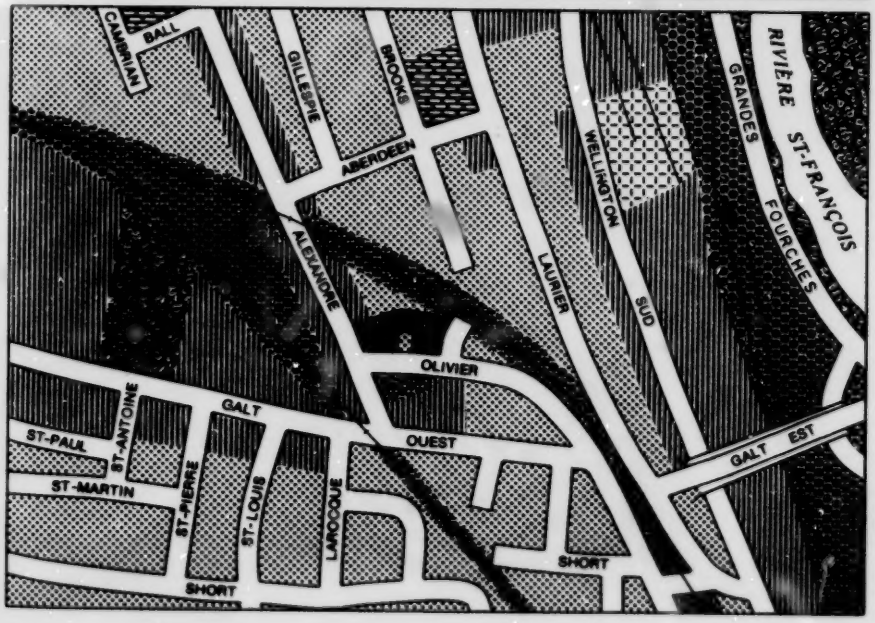
FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

SCALE/ÉCHELLE 1:7,500

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

299, rue Olivier, Sherbrooke
299 Olivier Street, Sherbrooke

OWNER/PROPRIÉTAIRE TPC/PWC
CRPI/RIC: 243635069 DPWO 06319
STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE 1983



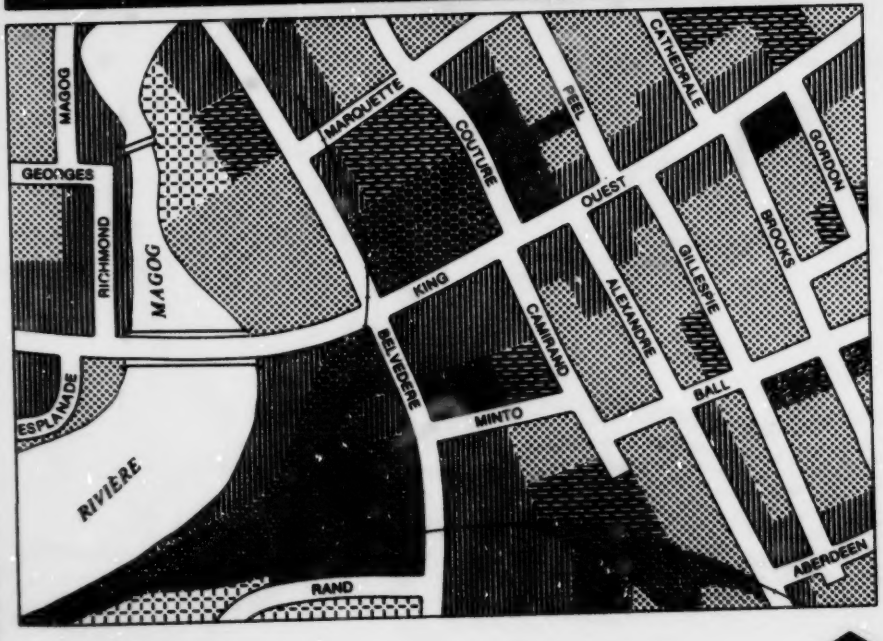
LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

63, rue Belvedère, Sherbrooke
63 Belvedere Street, Sherbrooke

OWNER/PROPRIÉTAIRE
MDN/DND
CRPI/RIC:
243635069 DNDO 06318
STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983



LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

SCALE/ÉCHELLE 1:7,500

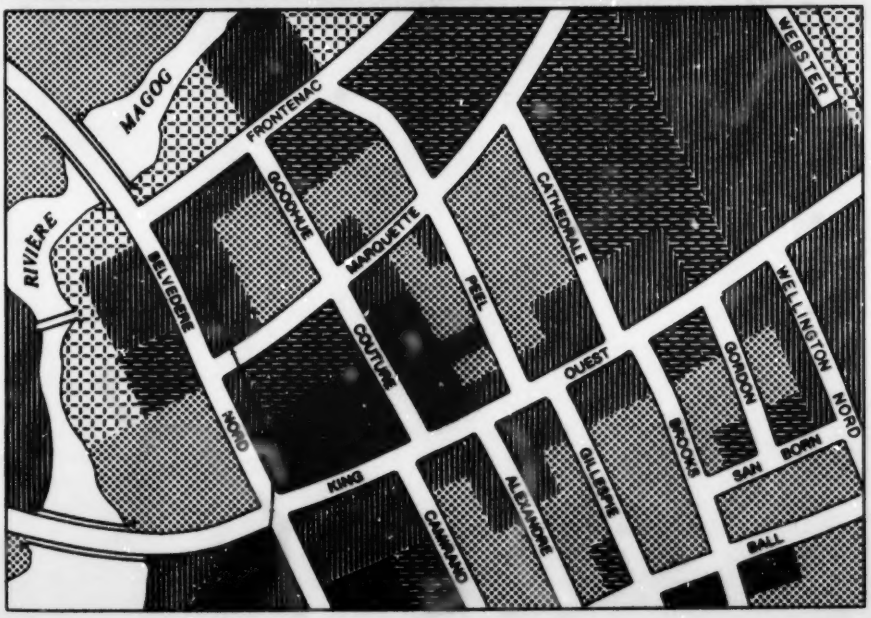
PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

50, rue Couture, Sherbrooke
50 Couture Street, Sherbrooke

OWNER/PROPRIÉTAIRE
TPC/PWC

CRPI/RIC:
243635069 DPWO 06320

STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983



LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

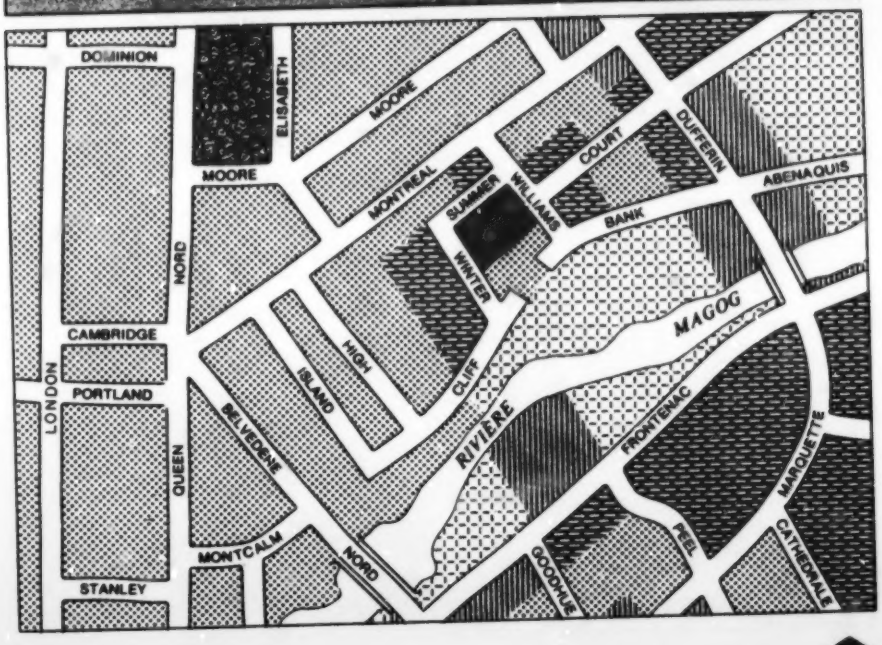
SCALE/ÉCHELLE 1:7,500

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

[redacted]

315, rue Williams, Sherbrooke
315 Williams Street, Sherbrooke

OWNER/PROPRIÉTAIRE
MDN/DND
CRPI/RIC:
243635069 DNDO 06317
STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983



LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

SCALE/ÉCHELLE 1:7,500

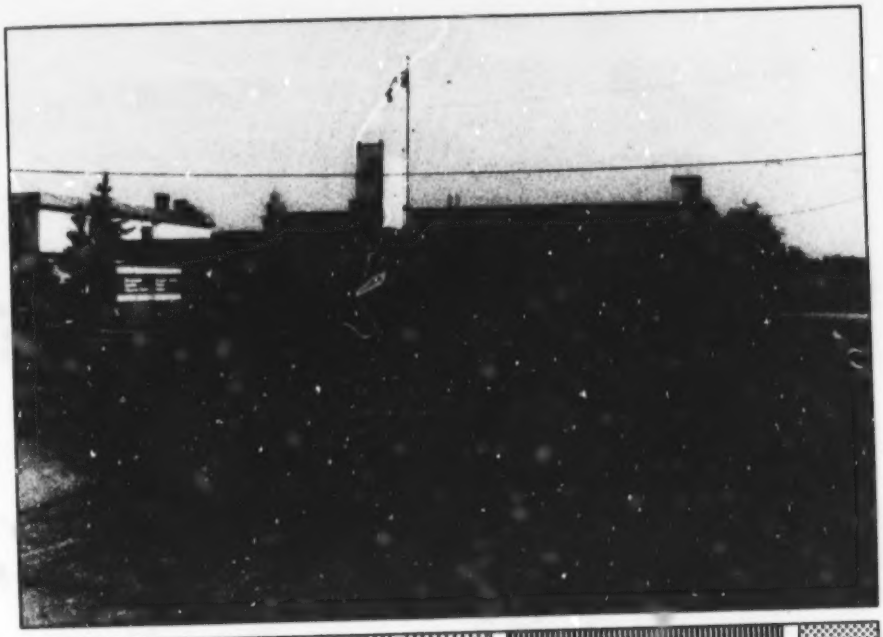
PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

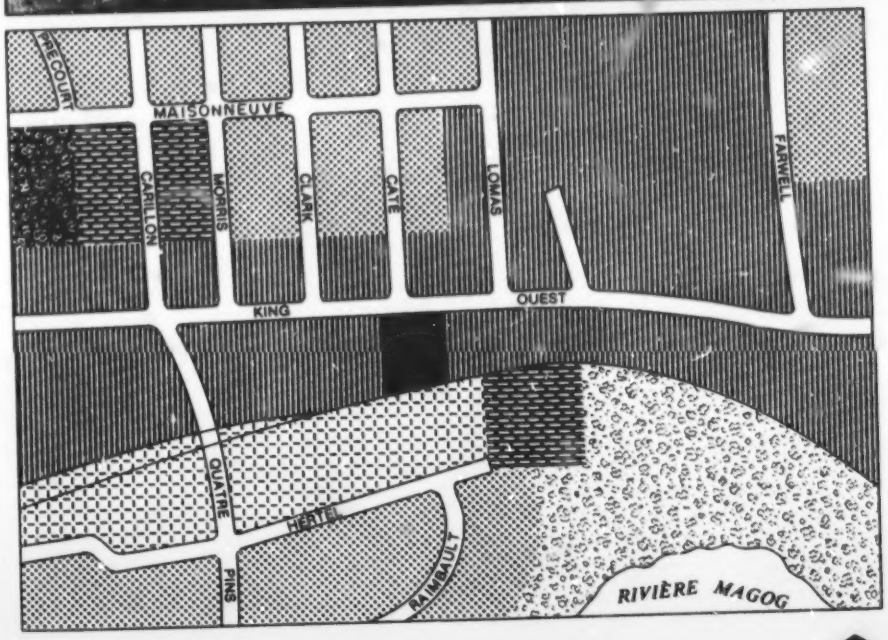
2400 ouest, rue King, Sherbrooke
2400 King Street West, Sherbrooke

OWNER/PROPRIÉTAIRE
SCP/CPC

CRPI/RIC:
243635069 CPO0 06324

STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983





LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AUÉNAGÉ

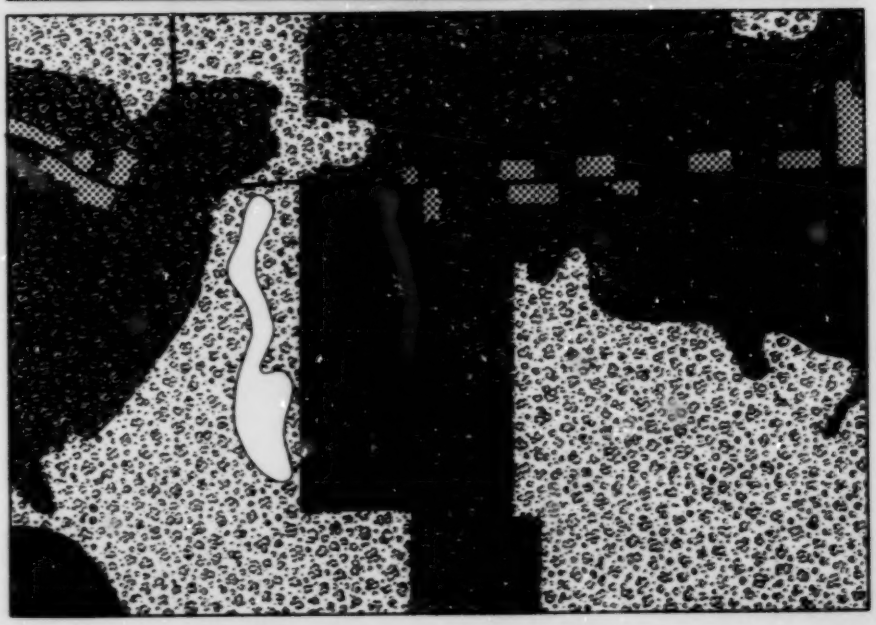
SCALE/ÉCHELLE 1:7,500

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

[redacted]

Route no. 220 (Angle 7e rang sud), Saint-Elie-d'Orford)
Road #220 (Corner #7 Range South), Saint-Elie-D'Orford)

OWNER/PROPRIÉTAIRE
MDN/DND
CRPI/RIC:
243660068 DNDO 06355
STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983



LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

SCALE/ÉCHELLE 1:20,000

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

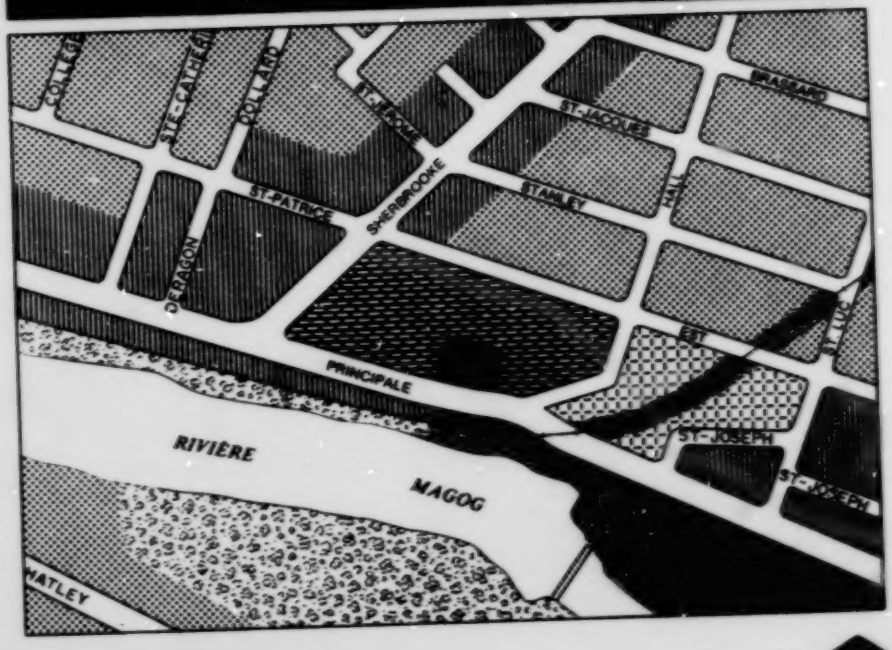
[redacted]

65, rue Principale, Magog
65 Principle Street, Magog

OWNER/PROPRIÉTAIRE
SCP/CPC

CRPI/RIC:
243772045 CPO0 06359

STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983



LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

SCALE/ÉCHELLE 1:7,500

PROPERTY PROFILE
PROFIL DE LA PROPRIÉTÉ

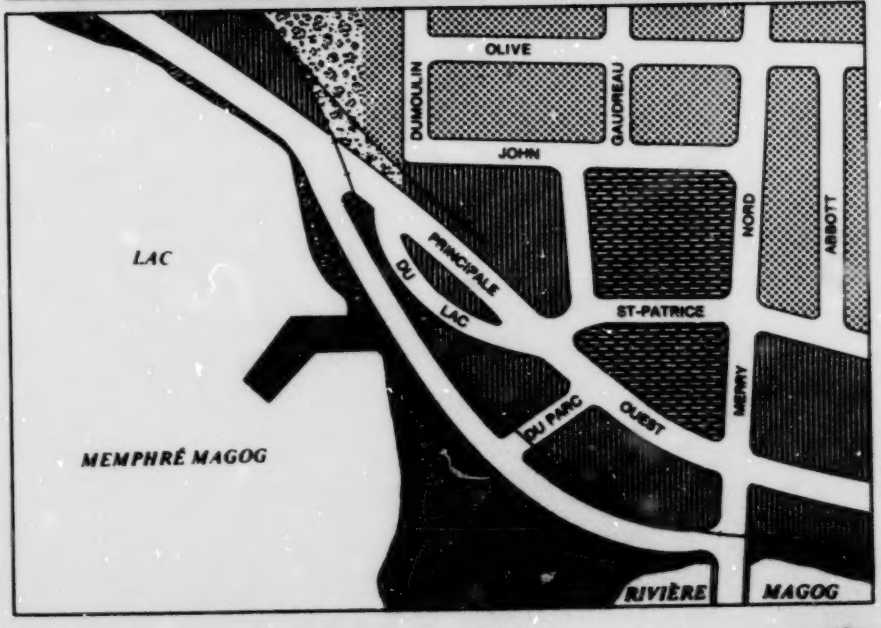
[redacted]

Quai de Magog
Magog Wharf

OWNER/PROPRIÉTAIRE
MPO/DFO, EC/DOE

CRPI/RIC:
243772045 DPWO 06360
AUCUN/NONE

STUDY YEAR/ANNÉE D'ÉTUDE
1983



LEGEND / LÉGENDE

FEDERAL PROPERTY STRUCTURE LAND	PROPRIÉTÉ FÉDÉRALE STRUCTURE TERRAIN
OTHER FEDERAL PROPERTIES	AUTRES PROPRIÉTÉS FÉDÉRALES
RESIDENTIAL	RÉSIDENTIEL
COMMERCIAL	COMMERCIAL
INSTITUTIONAL	INSTITUTIONNEL
INDUSTRIAL	INDUSTRIEL
TRANSPORTATION AND UTILITIES	TRANSPORT ET SERVICES PUBLICS
OPEN SPACE AND RECREATION	ESPACE VERT ET RÉCRÉATION
UNDEVELOPED	NON AMÉNAGÉ

SCALE/ÉCHELLE 1:7,500

ANNEXE "A"

GLOSSAIRE DE TERMES

Désignation patrimoine

Bureau d'examen des édifices fédéraux à valeur patrimoniale (BEEFP): Organisme consultatif interministériel chargé d'identifier et d'évaluer les édifices du patrimoine (d'au moins 40 ans) qui relèvent du gouvernement fédéral ainsi que de contrôler leur conservation et leur utilisation à long terme. Les deux catégories sont:

Edifice classé: - édifice fédéral qui d'après le gouvernement du Canada possède la plus haute valeur patrimoniale.

Edifice reconnu: - édifice fédéral qui, d'après le gouvernement du Canada, possède une valeur patrimoniale de deuxième importance.

Politique de T.P.C. - La politique de T.P.C. en matière de patrimoine stipule que tous les bâtiments construits avant 1945 sont considérés comme faisant partie du patrimoine à moins d'être désignés autrement. Les quatre (4) désignations sont:

"Important" - Demande une attention toute particulière. Il faut dans ce cas prendre des mesures immédiates pour s'en occuper comme il convient. Les extérieurs doivent être restaurés ou conservés conformément à une norme d'architecture. Il se peut que l'intérieur soit à conserver ou même à refaire. On ne peut y ajouter des annexes dans la plupart des cas.

"Protéger" - S'applique aux bâtiments qui pouvaient nous être très utiles s'ils étaient rénovés. L'extérieur doit être entretenu ou rénové. La plupart du temps on peut changer l'aménagement à l'intérieur sans difficulté. On peut leur ajouter des annexes mais avec précaution.

"Entretenir" - Ceux qui n'ont besoin d'aucun traitement spécial sauf l'entretien normal. C'est une catégorie regroupant les bâtiments qui peuvent ou non avec le temps avoir une importance plus importante dans leur milieu.

"De peu d'importance" - N'ont à peu près pas de valeur historique ou sociale.

Durée économique - La durée économique d'un bien-fonds est la période estimative durant laquelle il est prévu qu'un bien pourra être utilisé avec profit. Il s'agit de la période pendant laquelle le bien offrira une rentabilité supérieure au loyer économique attribuable au terrain. Cette période ne peut jamais dépasser la durée de vie des bâtiments et elle est généralement plus courte.

Excédentaire - N'est plus utilisé par un ministère. Voir procédures pour propriété excédentaire.

GFF - Gestion foncière fédérale: Le principe fondamental de cette politique sur la Gestion foncière est que les ministères devraient planifier l'acquisition, l'utilisation et la disposition des propriétés foncières fédérales de façon à allier la prestation efficace des services gouvernementaux à la réalisation d'objectifs sociaux, économiques et d'environnement de nature plus générale.

Superficie brute - Superficie d'un bâtiment mesurée des surfaces extérieures d'un mur au mur opposé, à chaque étage sans déduction pour les ouvertures. Lorsque le bâtiment comporte des balcons ou des mezzanines, leur superficie réelle est mesurée et rajoutée.

A suivre - La recommandation "à suivre" signifie qu'elle devra être observée pour déterminer si le problème identifié a été résolu.

Propriété - Réfère généralement aux terrain et édifice.

Espace non habitable - Espace qui, pour une raison d'aménagement ou de condition, ne peut être utilisé pour satisfaire les besoins du client.

A revoir - La recommandation "à revoir" signifie que la propriété devra être réévaluée à un moment précis.

Superficie locative - Aire située en deçà des murs extérieurs calculée de la face interne d'un mur extérieur à la face interne du mur extérieur opposé, sauf si le mur extérieur comporte plus de 50 pour cent de verre. Dans ce cas, la surface est calculée en partant de la face interne du mur en verre à la face interne du mur ou paroi de verre opposé. Cette aire comprend les piliers et les structures nécessaires au soutien du bâtiment mais exclut les aires de services du bâtiment.

Procédure pour une propriété excédentaire - Quand un ministère fédéral ou une agence n'a plus besoin d'une propriété (terrain amélioré ou non, y inclus les lots d'eau), il complète un "Avis de propriété excédentaire" que T.P.C. fait circuler parmi les autres ministères. Si un autre ministère a exprimé de l'intérêt envers la propriété, ce fait est pris en considération par T.P.C. en préparant sa recommandation au CCCT/GFF pour la cession de la propriété à un autre ministère ou agence fédérale. S'il n'y a aucun intérêt de la part du fédéral, la propriété peut être déclarée excédentaire, sa disposition s'effectuant sous les termes de la Loi sur les Biens surplus de la Couronne. Si la propriété est classée excédentaire aux besoins fédéraux, on suit les directives émises par les Services de l'immobilier concernant la disposition. Ces directives établissent l'ordre de priorité de la disposition et les termes de la vente (par exemple: provincial, municipal, adjudication publique, etc.) ou du bail. Les constructions (sans terrain) jugées excédentaires aux exigences fédérales sont simplement déclarées excédentaires sous les termes de la Loi sur les Biens surplus de la Couronne et ne nécessitent pas une revue du CCCT/GFF.

Superficie utilisable - Aire située en deçà des murs extérieurs, mesurée et calculée de la même façon que la superficie locative mais excluant les secteurs auxiliaires desservant la totalité de l'étage ou du bâtiment.

ANNEXE "B"

ABREVIATIONS

Abréviations des ministères et agences

AGR	Ministère de l'Agriculture
EC	Ministère de l'Environnement
EIC	Ministère de la main-d'oeuvre/Emploi et Immigration
GRC	Gendarmerie royale du Canada
MAAC	Ministère des Affaires des Anciens Combattants
MDC	Ministère des Communications
MDN	Ministère de la Défense nationale
MEIR	Ministère de l'Expansion industrielle régionale
MPO	Ministère des Pêches et Océans
ONF	Office national du Film
R-C	Radio-Canada
RC-D&A	Revenu Canada - Douanes et Accise
RC-I	Revenu Canada - Impôt
SBSC	Santé et Bien-être social Canada
SCC	Service correctionnel du Canada
SCP	Société canadienne des Postes
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
TC	Transports Canada
TPC	Travaux publics Canada

Abréviations générales

BEEFP	Bureau d'examen des édifices fédéraux à valeur patrimoniale
CCCI/GFF	Comité consultatif du Conseil du Trésor sur la Gestion foncière fédérale, sous la direction d'un représentant du Secrétariat du Conseil du Trésor et qui inclut à titre de membre permanent des représentants d'EC, TPC et SCHL.
DUC	Dossiers urbains Canada
RIC	Répertoire immobilier central - inventaire de l'immobilier fédéral

Autres abréviations

CEGEP	Collège d'Enseignement général et professionnel
MRC	Municipalité régionale de Comté
OPDQ	Office de Planification et de Développement du Québec
SHQ	Société d'Habitation du Québec
CPTAQ	Commission de Protection du Territoire Agricole du Québec
PAREL	Program d'Aide à la Remise en Etat des Logements

ANNEXE "C"

DOSSIERS URBAINS PUBLIÉS

Terre-Neuve

St. John's

Nouvelle-Ecosse

Halifax-Dartmouth
Sydney

Nouveau-Brunswick

Fréddricton
Saint-Jean
Moncton

Ile-du-Prince-Edouard

Charlottetown

Québec

Bas Saint-Laurent
Communauté urbaine de Québec
Gaspésie/Iles-de-la-Madeleine
Granby
Haut-Saguenay
Lac Saint-Jean
Ile de Montréal/Laval/Longueuil
Sorel
Saint-Hyacinthe
Région de Trois-Rivières
Valleyfield

Ontario

Cornwall
Corridor Gananoque-Morrisburg
Guelph
Hamilton
Kitchener-Waterloo
London
Mississauga
North Bay
Oakville
Peterborough
Région de Niagara
Sault Ste-Marie
Sudbury
Thunder Bay
Timmins
Toronto Métropolitain
Windsor
Municipalité régionale de Waterloo
Municipalité régionale de Peel

Manitoba

Winnipeg

Saskatchewan

Saskatoon
Régina
Prince Albert

Alberta

Edmonton
Calgary

Colombie-Britannique

Fraser Valley
Les Kootenays
Région de l'Okanagan
Vancouver (carte seulement)
Ile de Vancouver
victoria

Yukon
Whitehorse

BIBLIOGRAPHIE

Centre de Recherches en Aménagement Régional, Des services de transport aérien adéquats à Sherbrooke, Université de Sherbrooke, publié par la Ville de Sherbrooke, Mars 1981

Centre de Recherches et d'Innovations Urbaines, Revitalisation du centre-ville de Sherbrooke, Université de Montréal, Février 1974

Commission de Protection du Territoire Agricole, Cartes du zonage permanent, pour les municipalités de Sherbrooke, Fleurimont, Ascot Corner, Ascot Canton, Eaton Canton, Rock Forest, Deauville, Saint-Elie d'Orford, Orford et Magog, Juin 1980

Deluc, Consultants en Transport, Etude de transport régional et métropolitain pour la Cité de Sherbrooke - 1974

Hydro-Québec, Interconnexions Québec - Etats-Unis, Corridors, Mai 1982

Lahaye et Ouellet, Urbaniste et Architecte, Sherbrooke, schéma intérimaire d'aménagement, Mars 1976

Ministère de l'Environnement, Concept et plan d'orientation pour la constitution d'un réseau de réserves écologiques, Gouvernement du Québec, Juillet 1980

Ministère de l'Expansion Economique Régionale, Notes relatives à la situation socio-économique de Sherbrooke, Gouvernement du Canada, Région du Québec, Février 1978

Ministère de l'Expansion Economique Régionale, La situation économique de la région administrative des Cantons de l'Est, Gouvernement du Canada, Région du Québec, Janvier 1979

Ministère de l'Industrie, du Commerce et du Tourisme, Inventaire industriel 1981, pour Sherbrooke et Magog, Gouvernement du Québec, 1981

Ministère des Affaires Culturelles, Les biens culturels du Québec, classés ou reconnus au 1er janvier 1981, Gouvernement du Québec

Ministère des Affaires Municipales, Données planimétrées des fonctions urbaines des agglomérations du Québec - 1966-76-79, Gouvernement du Québec, 1980

Office de Planification et de Développement du Québec (O.P.D.Q.), Gouvernement du Québec, Collection schémas régionaux:

- Le Profil de l'Estrie, Août 1976
- La Problématique de l'Estrie, Juillet 1978

- Orientation de développement de l'Estrie, Novembre 1978

- Pour développer l'achat régional de l'Estrie, INRS - Urbanisation, Novembre 1980

SECOR, Consultants, Une stratégie de développement, Sherbrooke, 1981

Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement (SCHL), Rapports annuels 1979 et 1980, Gouvernement du Canada, 1979 et 1980

Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement (SCHL), Relevé des logements inoccupés, Bureau de Sherbrooke, Avril 1982

Sorès, Schéma d'aménagement touristique pour les Cantons de l'Est, présenté au Ministère du Tourisme, Chasse et Pêche

Statistique Canada, Recensement 1981, Catalogues 72-002, 95-904 et 93-005, 1981

Suntherland, Preston, Simard et Ass., Sherbrooke Area Screening Studies, pour Travaux publics Canada, 1974

Travaux publics Canada, Unité de Planification 5, Canton de l'Est, par Planification et Coordination des Programmes, Juillet 1975

Ville de Sherbrooke, Division de l'Urbanisme:

- Evolution démographique du Comté de Sherbrooke, 1901 - 1976 - Perspective du développement résidentiel pour l'an 2001, 1980

- Mémoire sur le zonage agricole, 1980

- Essai de définition socio-économique des quartiers à Sherbrooke, 1979

- Esquisse d'une politique de logement social, 1980

- Analyse sur l'utilisation des zones industrielles, 1979

- Un centre-ville à vivre, 1980

- Situation du marché des espaces à bureaux à Sherbrooke, 1979

- Rapport annuel, 1981